



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

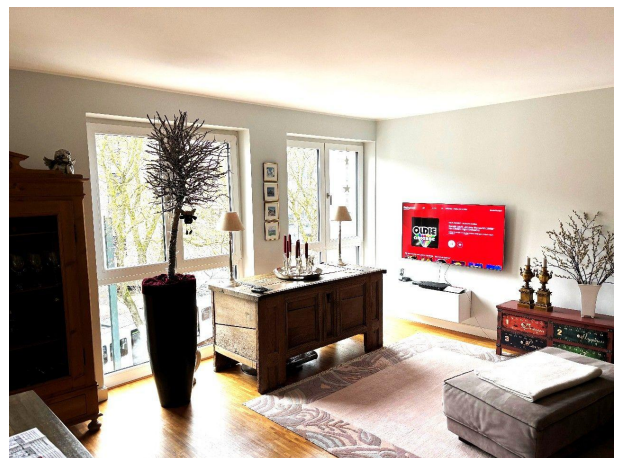
**Immobilien-Exposé**

**Stilvoll leben in Düsseldorfs begehrter  
Lage!**

**Objekt-Nr.:**  
**67284-8008**

## Wohnung zum Kauf

in 40547 Düsseldorf - Lörick





## Details

Provisionspflichtig

Gäste-WC

Seniorenrecht

Hausgeld

**385 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**2.38 %**

Wohnfläche (ca.)

**98 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Kategorie

**Luxus**

Etage

**3**

Anzahl Etagen

**4**

Baujahr

**2011**

Stellplatzpreis (Tiefgarage)

**38.000 €**

Tiefgaragenstellplätze

**1**

Zustand

**neuwertig**

Unterkellert

**Ja**

Küche

**Einbauküche, Offene Küche**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Diese hochwertig ausgestattete, erst 2012 auf hohem Niveau neu errichtete Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines modern gestalteten Mehrfamilienhauses und kann schon bald Ihr neues Zuhause sein.

Der Grundriss ist hell und offen gestaltet, zahlreiche bodentiefe Fensterfronten sorgen für eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre und modernes und komfortables Wohnen wird hier großgeschrieben.

Die drei-Zimmer Eigentumswohnung besticht mit einer Wohnfläche von ca. 98,00 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Schlafzimmer, ein großzügiges En-Suite Duschbad mit bodengleicher Dusche, einem Gäste-WC mit Platz für Waschmaschine und Trockner, einem großen Wohn-/Essbereich mit offener Küche und ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche sowie einem Balkon.



Alle Wohn- und Schlafräume verfügen über einen hochwertigen Parkettboden und sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet - hier stören keine Heizkörper die Optik. Die Wände sind glatt verputzt, was den loftartigen Charakter der Wohnung unterstreicht.

Hochwertige Einbauschränke bieten Ihnen die Möglichkeit Ihre persönlichen Dinge zu verstauen. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein Kellerraum im Untergeschoss des Hauses.

Für größtmöglichen Komfort sorgt ein Tiefgaragen-Stellplatz mit eigenem Grundbuchblatt, der auf Wunsch für EURO 38.000,00 erworben werden kann und nicht im Kaufpreis enthalten ist. Aus der Tiefgarage gelangen Sie bequem mit dem Aufzug bis in Ihre Wohnung.

## **Ausstattung**

- Seniorengerecht
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- hochwertige Einbauschränke
- Duschbad und Gäste-WC
- Balkon
- Aufzug
- Keller
- TG-Stellplatz auf Wunsch
- u. v. m.

## **Sonstiges**

Bei Interesse bitten wir Sie, uns Ihre kompletten Kontaktdaten inkl. Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Nur dann können wir auf Ihre E-Mail-Anfrage reagieren!

Für die Angaben unseres Auftraggebers können wir nicht haften. Alle Angaben sind nach bestem Wissen ermittelt, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Die Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist ohne unsere ausdrückliche Genehmigung nicht erlaubt.



Maklerprovision: Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erhalten wir ein Erfolgshonorar. Der Käuferanteil beträgt 2,38 % des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer und ist fällig, verdient und zahlbar mit Abschluss des Kaufvertrages.

Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass beim Erwerb einer Immobilie zum Kaufpreis jeweils die gesetzliche Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrages zu zahlen sind.

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 11.06.2021

Endenergieverbrauch Wärme: 73 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Erdgas leicht

Energieeffizienzklasse: B

Baujahr: 2011

## Lage & Umgebung

40547 Düsseldorf - Lörick

Düsseldorf-Lörick befindet sich im linken Rheinuferbereich Düsseldorfs und ist sowohl für die familienfreundliche Umgebung, die Rheinnähe als auch für die guten Verkehrsanbindungen bekannt.

Es grenzt an die Stadtteile Oberkassel, Heerdt und Niederkassel und gehört zu den beliebtesten Stadtteilen der Rheinmetropole Düsseldorf.

Eine hohe Lebensqualität wird geboten und ist bei Einwohnern jeden Alters beliebt.

Lörick und die nah gelegenen Nachbarstadtteile verfügen auch über eine Vielzahl von Freizeitangeboten, darunter Parks, ein großes Freibad, Spielplätze, Sporteinrichtungen und ein Kino sowie ein umfangreiches Netz an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen.

Die Verkehrsanbindungen sind nahezu ausgezeichnet: es gibt eine gute Anbindung an die Autobahnen A52 und A57 sowie an das öffentliche Verkehrsnetz, das den Stadtteil mit der Umgebung verbindet. Der Düsseldorfer Flughafen ist nur eine kurze Autofahrt entfernt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**73 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**10.06.2031**



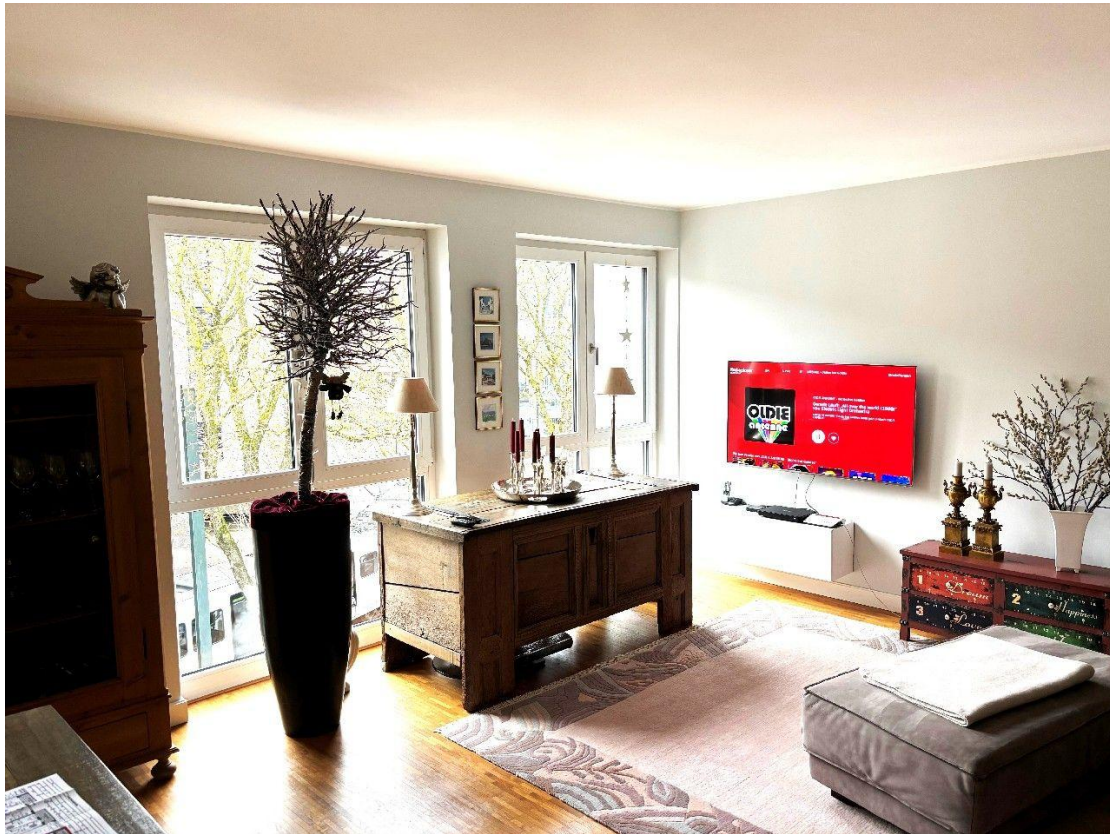


Wohn-/Essbereich



Küche





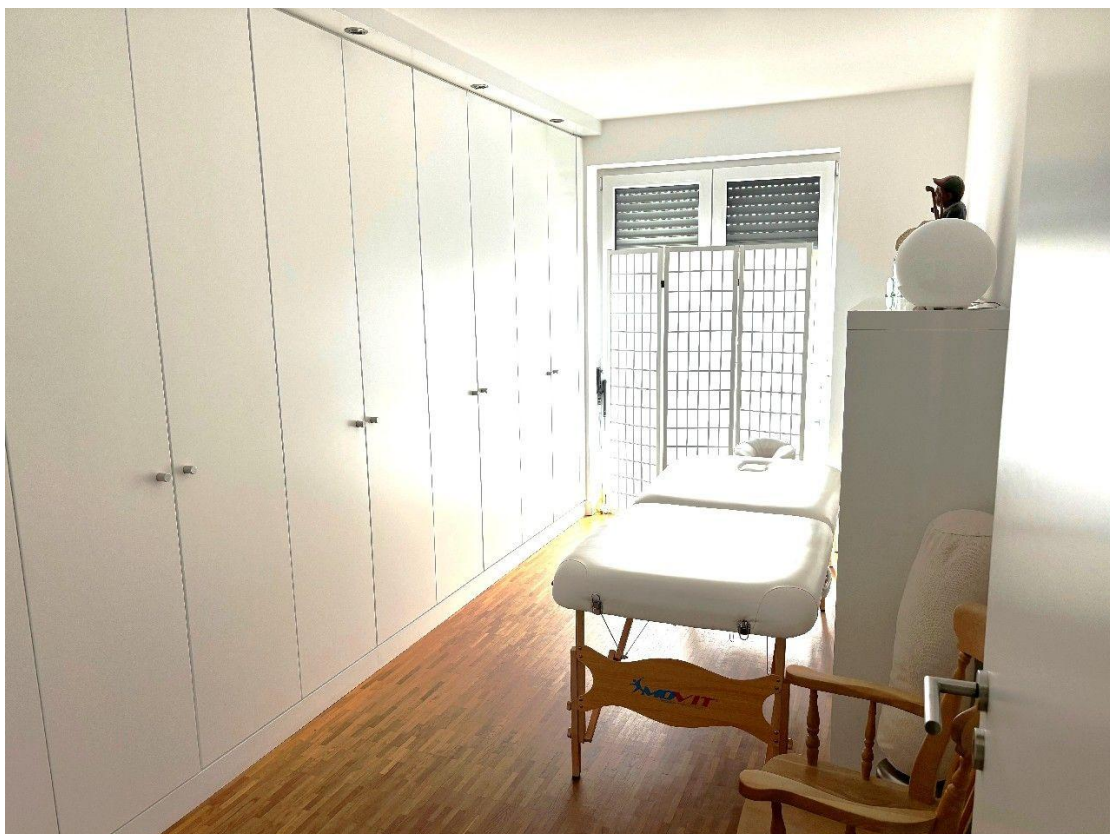
Wohnzimmer



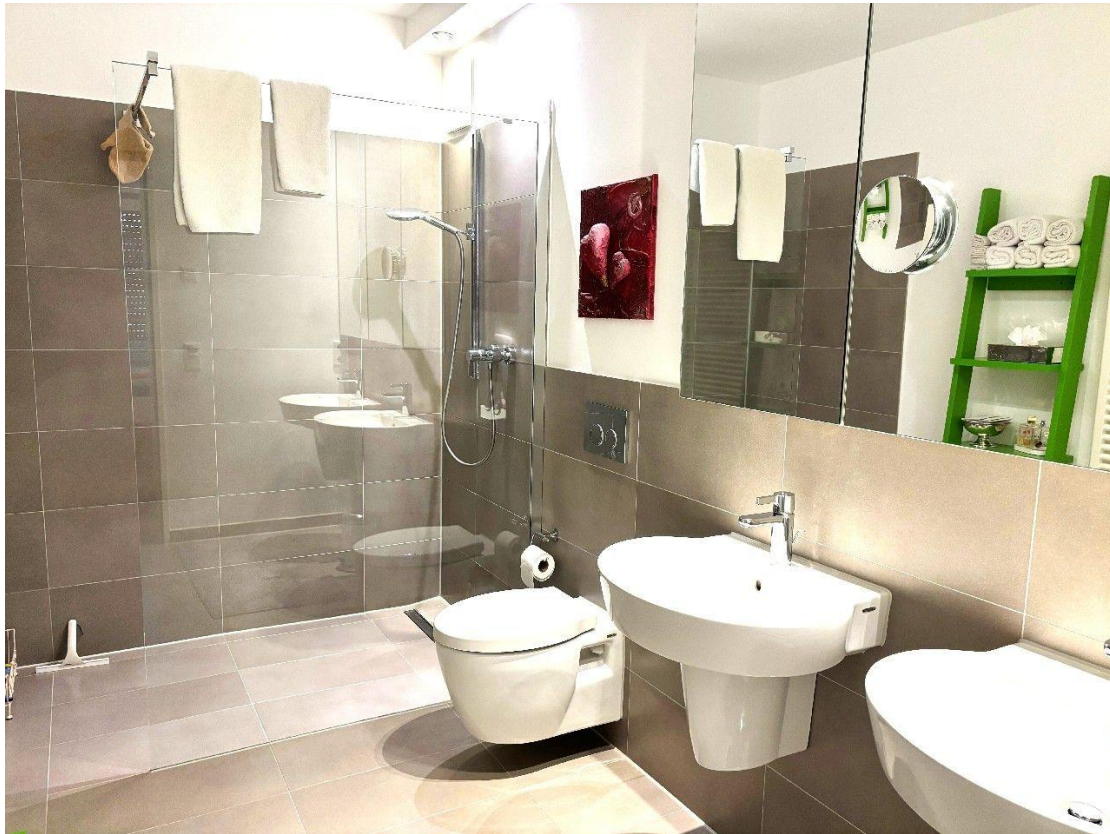
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinder-/Arbeitszimmer



Duschbad



Gäste-WC



Frontansicht



Rückansicht



Grundriss



## Kontakt

### **Schnorrenberger Immobilien GmbH und Co. KG**

Kaiserstraße 25

40479 Düsseldorf

Telefon: 0211-58050559

E-Mail: [aldo.durazzo@schnorrenberger.de](mailto:aldo.durazzo@schnorrenberger.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Aldo Durazzo

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

