



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

# **Vermietete Terrassen-Wohnung der Spitzenklasse in Düsseldorf Gallberg**

**Objekt-Nr.:**

**67284-8048**

# Wohnung zum Kauf

in 40629 Düsseldorf - Gallberg





## Details

Kamin

Wasch/Trockenraum

Abstellraum

Gäste-WC

Mieteinnahmen (Ist)

**1.380 €**

Hausgeld

**562 €**

Wohnfläche (ca.)

**144 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Kategorie

**Gehoben**

Etage

**1**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Wohneinheiten

**3**

Baujahr

**1985**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Das ansprechend attraktiv gestaltete Haus mit Aufzug verfügt über 3 sehr großzügig konzipierte 4-5 Zimmer-Wohnungen mit Kamin, Parkettböden, hochwertigen Bädern und großen Terrassen-Bereichen oder Balkonen in herrlicher Süd-/West-Ausrichtung. Ein Stellplatz in der Garage sowie großzügige Kellerflächen sind ebenfalls vorhanden und im Kaufpreis bereits inkludiert.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und verfügt über einen herrlichen Ausblick ins Grün. Das Mietverhältnis besteht seit 2006 und ist vom Käufer zu übernehmen.

Heute kaufen zum Vorzugspreis und später einziehen ist hier eine Chance an diesem gefragten Standort!



## Ausstattung

- freistehendes, gepflegtes Dreifamilienhaus aus dem Baujahr 1985
- vermietete 4 Zimmer Wohnung mit Terrasse/Balkon und Blick ins Grün
- 1. Obergeschoss mit Aufzug
- offener Kamin im Wohnbereich
- Parkettfußboden in der gesamten Wohnung
- großzügiges Hauptbad (Bad En Suite) zzgl. Gäste-WC, beide tagesbelichtet
- Kunststoff- und Holzfenster (doppelverglast) und teilweise mit Rollläden versehen
- Fußbodenheizung
- Gasetagenheizung aus 2009, Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner in der Wohnung
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- großzügiger, abgemauerter und nicht einsehbarer Kellerbereich aufgeteilt in 2 Räume

## 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!

Dieses Immobilienangebot ist für den Käufer provisionsfrei!

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.

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: 06.03.2020

Endenergieverbrauch Wärme: 134 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Energieeffizienzklasse: E

Baujahr: 1982



## Lage & Umgebung

40629 Düsseldorf - Gallberg

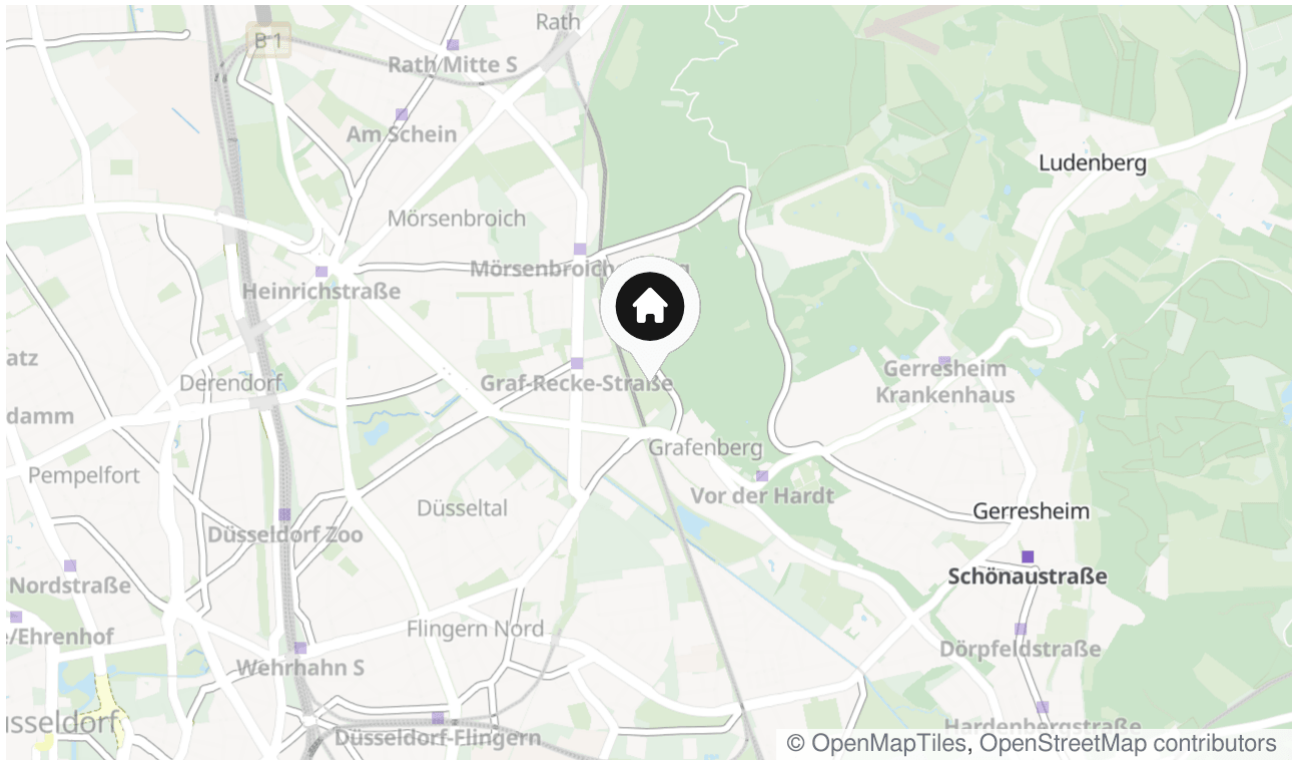
Gallberg ist ein bevorzugter, landschaftlich äußerst reizvoll gelegener Stadtteil im Osten der Stadt Düsseldorf.

Die Lage zeichnet sich aus durch eine elegante Einfamilienhaus-Bebauung umgeben von ausgedehnten Wäldern (Grafenberger Wald), Wiesen und Feldern und die damit verbundene Nähe zu einem vielseitigen Freizeitangebot. Der bekannte Tennisverein Rochusclub, sowie der Golfclub in Hubbelrath und verschiedene Reiterhöfe sind in wenigen Minuten erreichbar.

Der angrenzende Stadtteil Gerresheim verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und im Zentrum über einen historischen Marktplatz mit idyllischem Wochenmarkt.

Das Düsseldorfer Stadtzentrum mit der Einkaufsmeile Königsallee und allen kulturellen Einrichtungen ist ca. 15 Autominuten entfernt. Die gute Anbindung an die Autobahn A3 sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit des Düsseldorfer Flughafens sowie die umliegenden Städte des Ruhrgebietes und in die Richtung Köln/Frankfurt.

Kurz zusammengefasst: Ein idealer und gehobener Wohnstandort im Düsseldorfer Osten und somit eine gute Investition in die Zukunft!



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

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

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Baujahr (Energieausweis)

**1982**

Gültig bis

**05.03.2030**





Frontansicht



Eingangsbereich





Terrasse



Ausblick ins Grün



Lageplan ist nicht maßstäblich

Grundriss



## Kontakt

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

Kaiserstraße 25

40479 Düsseldorf

Telefon: 0211-58050529

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

### **Ihr Ansprechpartner**

Jochen Wesseling

### **Impressum**

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

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

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

