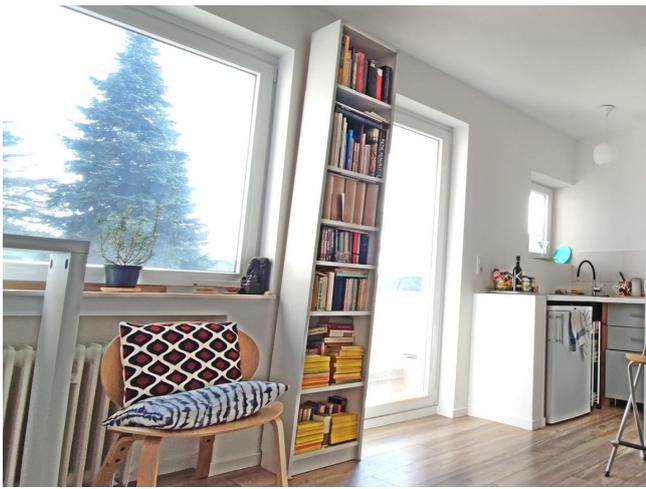


# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### Lichtdurchflutetes Apartment Düsseldorf / Zoo - Provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-253581**

#### Wohnung

Verkauf: **142.000 €**

Ansprechpartner:  
S. Greeven

40239 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	187 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

UPDATE: DIESE WOHNUNG IST B.A.W. UNTER VERTRAG.

\*\*\*\*\*

Guten Tag !

Dieses lichtdurchflutete Apartment mit unverstelltem Ausblick ins Grüne wurde selbst genutzt und steht nun zum Verkauf von Privat und Provisionsfrei wegen berufsbedingtem Umzug ins Ausland. Es wurde Dezember 2020 grundsaniiert.

Grundsolide wertige Bauweise

Modernes Badezimmer mit Dusche

Laminatfußboden, Fliesen

glatte, weisse Wände

neue Fenster

LED Spots

hohe Decken

Sehr großer Balkon mit viel Stauraum

Sparsamer Energieverbrauch

1 Zimmer | Kochnische | Badezimmer | Balkon | Keller, Aufzug

Keller ca. 5 m<sup>2</sup>. Die Kellerräume sind ausgesprochen großzügig, gepflegt und trocken. Es sind Abstellräume für Fahrräder, Waschmaschinenplatz, Trockenraum vorhanden.

Das Anwohnerparken auf der Strasse ist entspannt, ansonsten verfügt das Haus auch über eine Tiefgarage.

Das Apartment ist ruhig, befindet sich im 2. Stock, auf der südlichen Gartenseite. Die Wohnung wird vom Eigentümer seit 2020 bewohnt. Die Ausstattung entspricht diesem Jahr. Durch Hochschulnähe ideal für Studenten, auch altersgerecht, da ein Aufzug vorhanden ist. Es wurde vor dem Kauf durchweg vermietet (Mieteinnahmen: ca.500-600 €) Das Apartment könnte sofort vermietet werden. Kann auf Wunsch auch möbliert oder teil-möbliert übernommen werden. Moderner Kleiderschrank, Kleiderregal, 3 Bücherregale (klein, mittel, gross). Kühlschrank, Waschmaschine. Holzboden. Wetterfester Balkonschrank. Alles neuwertig (2021).

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis v. 28.11.2022

Energieverbrauch: 156,5 kWh(m<sup>2</sup>\*a)Energieeffizienzklasse: D-E

Ausstellungsdatum: 28.11.2022Gültig bis: 27.11.2032

Erdgas LL Baujahr (gemäß Energieausweis): 1959

Heizung ist neuwertig und intakt. Letzte Inspektion 2022.

## Ausstattung

Hier kann man autark leben mitten in der Stadt. Wegen neuer Gesetze muss man sich hier keine Sorgen machen.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad

**Lage**

Zentral gelegenes, Apartment im Grünen, Nähe Brehmstr, absolut ruhig. Südlicher Balkon mit Ausblick in den Garten. Hervorragende Anbindung: sowohl Flughafen als auch HBF/ Stadtmitte sind in 10 min zu erreichen (ÖPNV). Jederzeit im grossen Zoopark ausspannen. 3 belebte Einkaufsstrassen in gleicher Entfernung (Rethelstr, Münsterstr, Westfalenstr.). Hochschule und Fitness Studio um die Ecke. Autobahnanbindung A52, A44 vor der Tür.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	156,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Kochnische



Küche



Aussicht

# Exposé - Galerie



Aussicht



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkonschrank



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Dusche

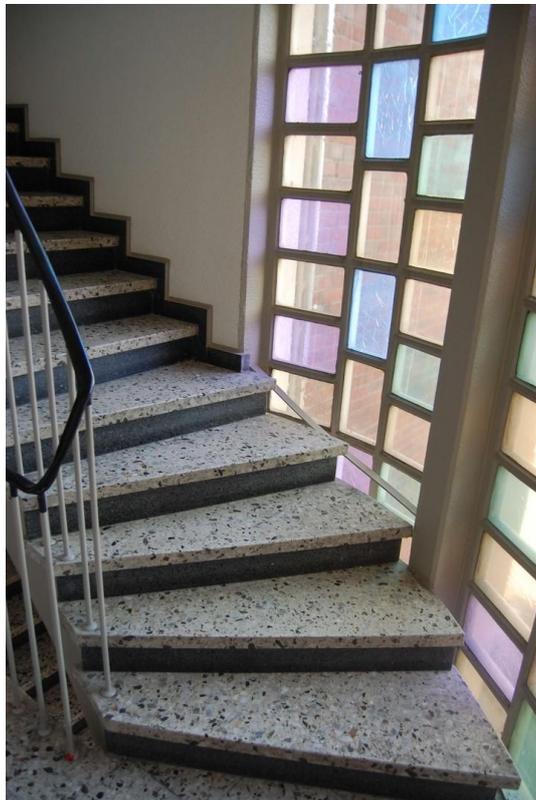


Badezimmer

# Exposé - Galerie

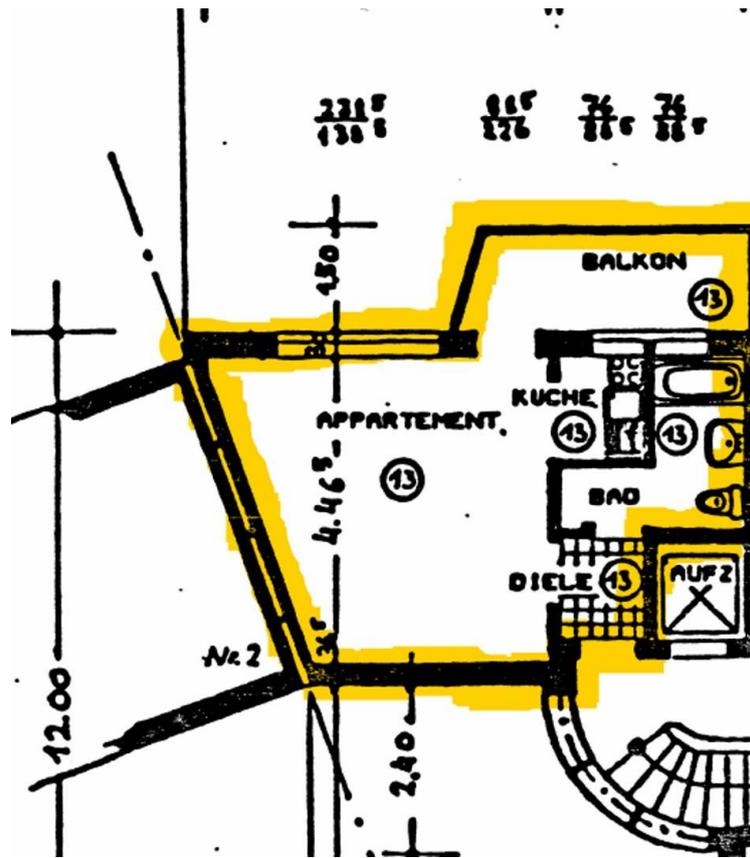


Eingang



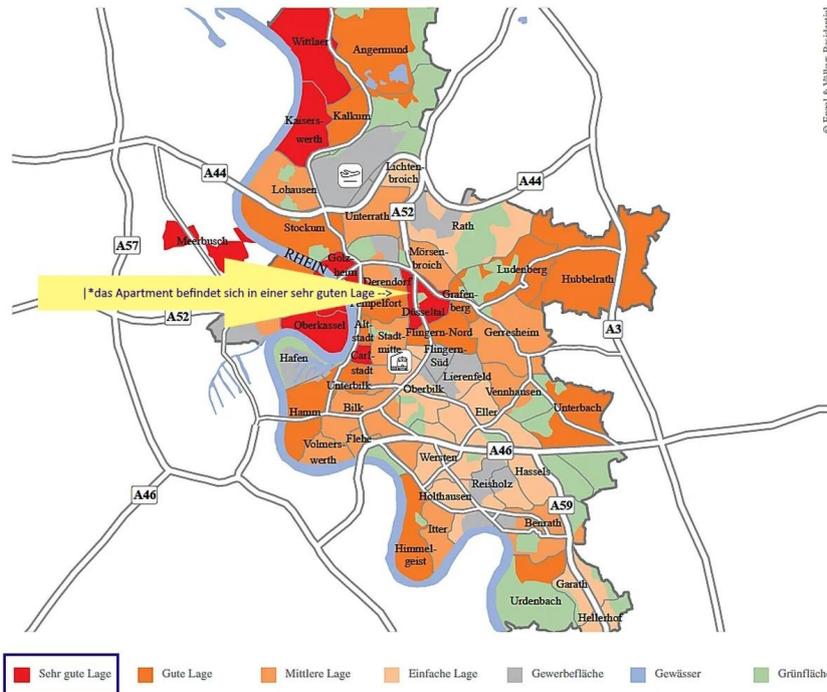
Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Grundriss

## Lagen im Wohnimmobilienmarkt



Standortanalyse