

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf (Kaiserswerth)

### 3-Zi. Wohnung in Düsseldorf-Kaiserswerth mit TG Platz zur Eigennutzung oder Vermietung



Objekt-Nr. OM-364956

#### Wohnung

Verkauf: **495.000 €**

Walburgisstr.  
40489 Düsseldorf (Kaiserswerth)  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1986	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	81,50 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	427 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die schöne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Geschoss in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus und in einer ruhigen zentralen Lage in Düsseldorf – Kaiserswerth in der Nähe vom Klemensplatz.

Die Wohnung kann mit einer guten Raumauflteilung überzeugen. Der großzügige Wohnbereich durch seine Helligkeit und mit direktem Zugang zum Balkon lädt zum Entspannen ein. Durch die große Glas-Schiebetür zum Balkon gelangt viel Tageslicht ins Wohnzimmer, sodass Sie sich in der Wohnung immer wohl fühlen. Das Schlafzimmer überzeugt mit ausreichendem Platz und einem großen Fenster, das für viel Tageslicht sorgt (Himmelsrichtungen siehe Grundriss).

Die Wohnung befindet sich in der Energieeffizienzklasse C, was ein gutes Gleichgewicht zwischen Komfort und Energieverbrauch darstellt. Zur Wohnung gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage und ein gepflegerter Kellerraum sowie die Einbauküche, welche im Kaufpreis enthalten sind.

Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin vor Ort überzeugen. Der Energieverbrauchausweis liegt vor. Die Wohnung ist wegen der Lage und der guten Mieteinnahme auch als Kapitalanlage geeignet.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

### Ausstattung

- Hochwertige Landhausdiele (Laminat)
- Wände glatt weiß verputzt
- Badezimmer mit Waschtischunterschrank und Badezimmerschrank
- Gäste-WC
- Vollständig ausgestattete EBK
- Schlafzimmer mit Einbauschrank
- Kinderzimmer oder Arbeitszimmer mit Bücherregal und Schreibtisch
- Balkon mit Balkonschrank als Stauraum
- Kleiner Gartenbereich
- Waschmaschinenanschluss in Waschküche im Keller
- Weiße Vorhangschienen 2-läufig mit Vorhängen
- Sehr gepflegerter Kellerraum (kein Kellerabteil)
- Gegensprechanlage
- Alle Zimmer mit LED – Deckenleuchten
- Rauchmelder
- TV-Anschluss

- Alle Fenster mit Insektenschutzgittern
- Inkl. PKW-Stellplatz in Tiefgarage mit Fernbedienung
- Fahrrad-Abstellanlage in TG

## **Lage**

Kaiserswerth ist eine herrliche und begehrte Wohnlage im Norden von Düsseldorf. Ein historischer Stadtteil mit Charme, der die dörfliche Idylle bewahrt hat. Die ruhige Wohnlage im Grünen abseits von Lärm, Hektik und Stress.

Der Ort bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Apotheken, Boutiquen, Biergärten, Kindergärten, Grundschulen, internationale Schule.

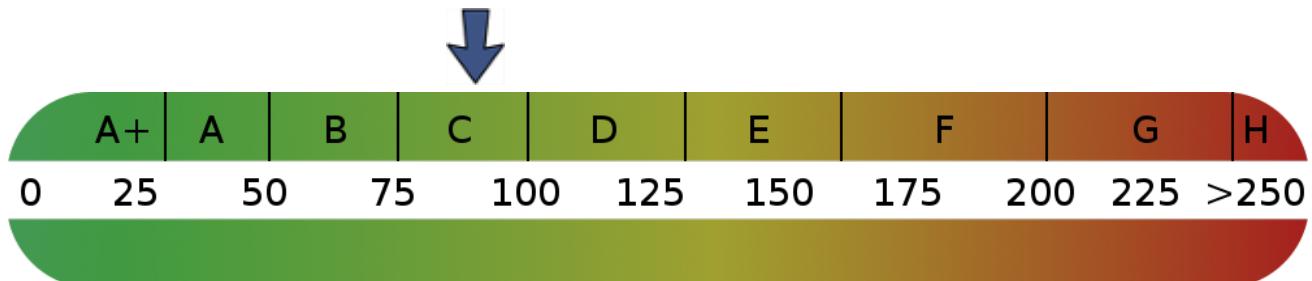
Beste Verkehrsanbindung mit PKW und Öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus, Schiff und U-Bahn nach Düsseldorf und zum Flughafen. International School of Düsseldorf ist in der Nähe. Die Haltestelle „D- Kalkumer Schlossallee“ der U-79 ist ca. 6 Minuten von der Wohnung Entfernung.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Essbereich

# Exposé - Galerie



Flur 1



Flur 2

# Exposé - Galerie



Eltern-Schlafzimmer 1



Eltern-Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinder- oder Arbeitszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer 3



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Balkon 1

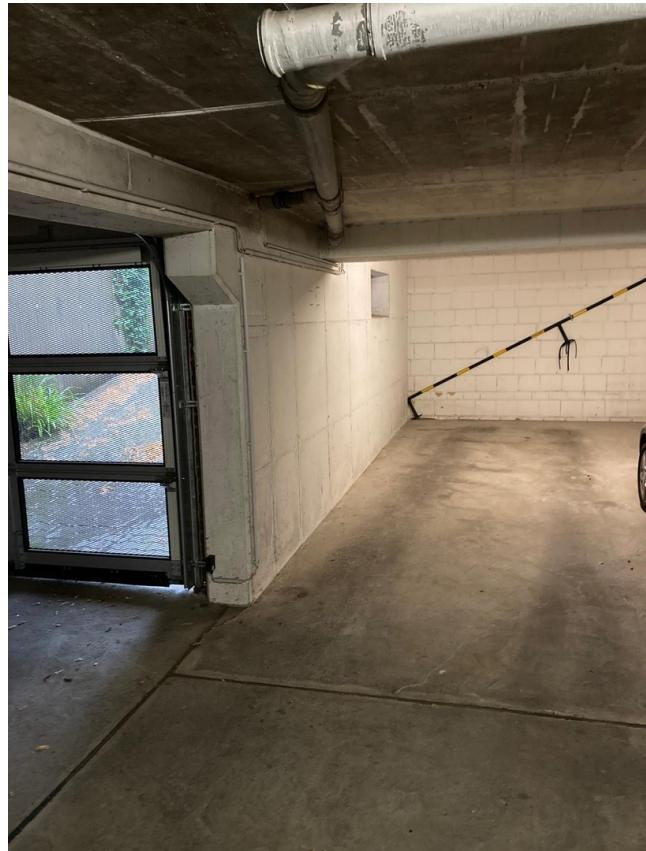


Balkon 2



Einfahrt Tiefgarage

# Exposé - Galerie



Stellplatz in Tiefgarage

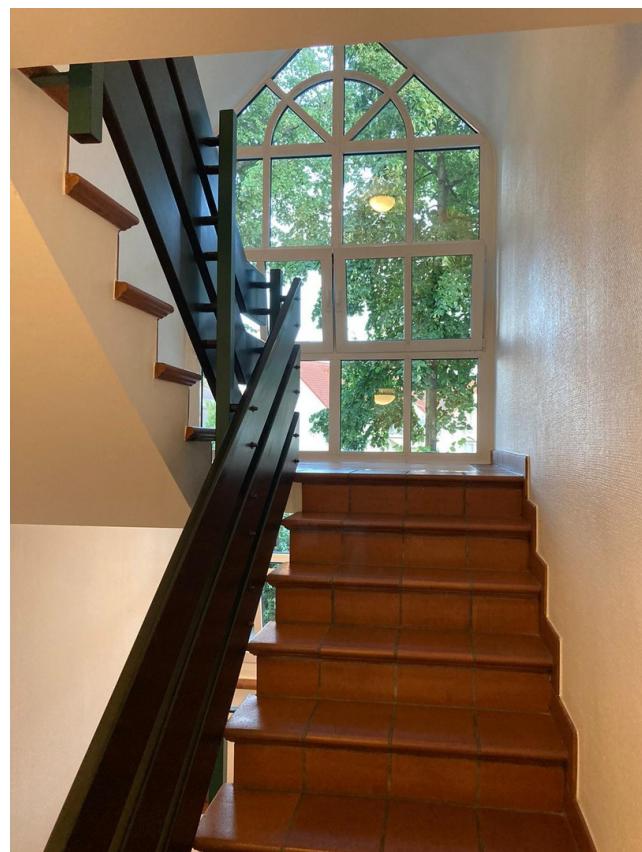


Fahrrad-Abstellplatz in TG

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Umgebung 1



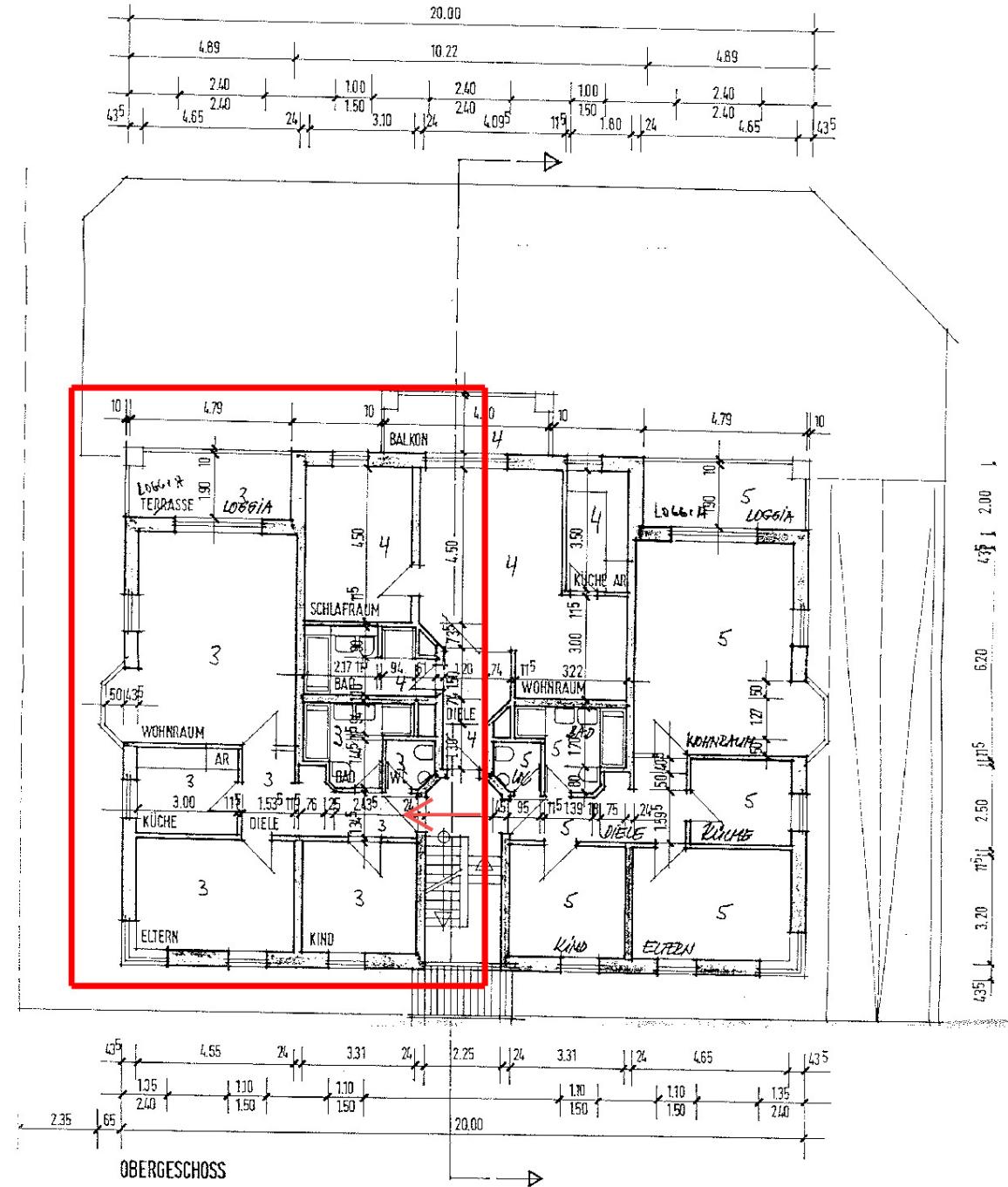
Umgebung 2

# Exposé - Galerie



Umgebung 3

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Obergeschoss

