

Exposé

Erdgeschosswohnung in Düsseldorf

Erdgeschosswohnung in Düsseldorf-Wersten mit Tiefgaragenstellplatz & Garten mit Spielplatz



Objekt-Nr. **OM-405721**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **325.000 €**

Ansprechpartner:
Düsseldorf Wersten

Burscheider Straße 51
40591 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	3,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses in Düsseldorf-Wersten, Burscheider Straße 51, 40591 Düsseldorf.

Die Wohnung überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 87 m² und einen durchdachten Grundriss.

Der großzügige Wohnbereich mit ca. 34 m² bietet viel Platz für Wohnen und Essen und sorgt für eine helle, angenehme Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der gepflegte Gemeinschaftsgarten mit Spielbereich, in dem Kinder ungestört und sicher spielen können.

Zur Wohnung gehören zudem ein Tiefgaragenstellplatz, ein eigener Kellerraum sowie die Mitnutzung einer Sauna im Haus – ideal für ruhiges, komfortables Wohnen in beliebter Lage.

Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 87 m²
- Zimmer: 3 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer)
- Wohnzimmer: ca. 34 m²
- Küche: Einbauküche, im Kaufpreis enthalten
- Bad: Badezimmer mit Wanne
- Gäste-WC: Ja, mit Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine
- Sauna im Haus zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Gemeinschaftsgarten mit Spielbereich für Kinder
- Fahrradkeller sowie Trockenraum mit gemeinschaftlichen Waschmaschinen und Trocknern (gegen Gebühr nutzbar)
- Eigener Kellerraum vorhanden
- Tiefgaragenstellplatz inklusive

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Hausverwaltung ist gut organisiert und verfügt über ausreichende Rücklagen, sodass notwendige Instandhaltungen regelmäßig und zuverlässig durchgeführt werden können.

Kaufpreis: 325.000 €

(inklusive Einbauküche, Privatverkauf – keine Maklerprovision)

Verfügbarkeit: Frei nach Absprache

Energieausweis: liegt vor und wird spätestens bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt.

Hinweis:

Anfragen bitte nur mit vollständigem Namen.

Für eine Besichtigung ist ein Bonitätsnachweis erforderlich.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Düsseldorf-Wersten, einem beliebten und familienfreundlichen Stadtteil mit sehr guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

Die A46 bietet eine schnelle Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt sowie an umliegende Städte.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem Grünanlagen und Naherholungsgebiete, die zum Spazieren, Joggen oder Entspannen einladen.

Die Lage vereint städtische Nähe mit ruhigem Wohnen im Grünen – ideal für Familien und Berufspendler.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Burscheider Straße



Wohnanlage

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Hausansicht Rückseite



Hausflur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Flur



Flur mit Einbauschränk



Küche mit Ausblick

Exposé - Galerie



Flur 2



Blick aus dem Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Bad mit Badewanne

Exposé - Galerie



Gäste WC



Platz für Waschmaschine

Exposé - Galerie



Fahrradkeller



Wäschekeller

Exposé - Galerie



Wäschekeller

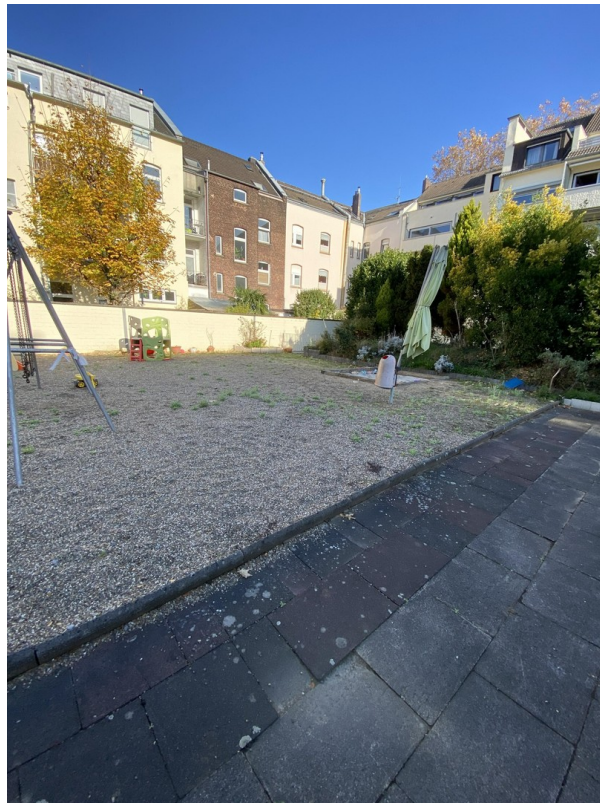


TG Stellplatz

Exposé - Galerie



Stromzähler mit Absicherung



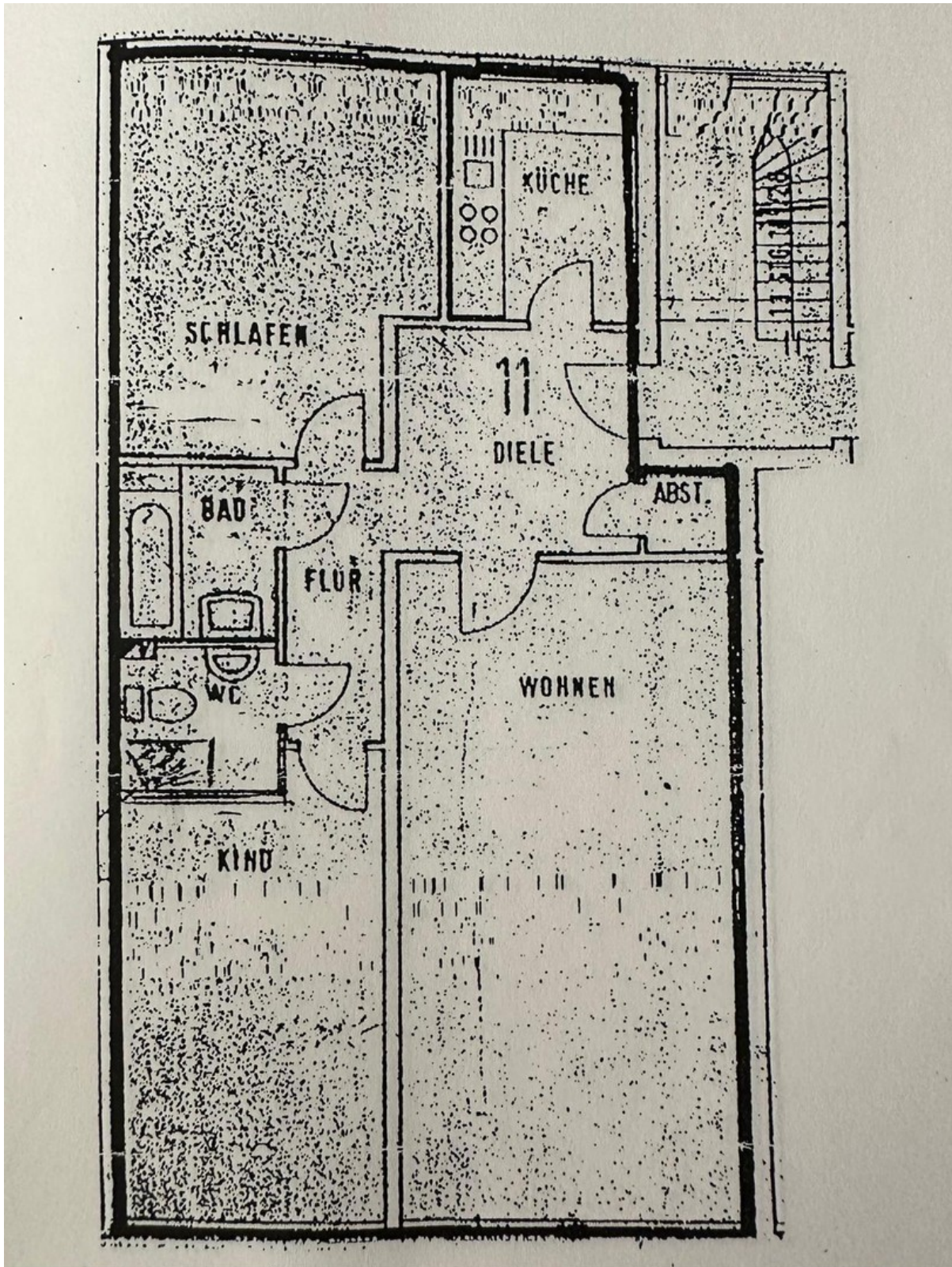
Kinderspielplatz

Exposé - Galerie



Sitz- und Liegemöglichkeit

Exposé - Grundrisse



Grundriss