

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Umfassend sanierte 2-Zimmer-Stadtwohnung in zentraler Lage – mit Tiefgaragenstellplatz



Objekt-Nr. OM-414154

Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:
HouseScouts - Konstantin Stuckart

Kölner Str. 140
40227 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	314 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei der hier angebotenen Wohnung in der Kölner Straße 140 handelt es sich um eine umfassend sanierte 2-Zimmer-Stadtwohnung mit ca. 55 m² Wohnfläche in zentraler Lage von Düsseldorf. Die Wohnung liegt im Hochparterre/ 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem per Aufzug erreichbar.

Der rechteckige Grundriss bietet ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein einladendes Wohn-/ Esszimmer. Durch die Süd-West-Ausrichtung wirken beide Räume den ganzen Tag über hell und freundlich.

Im Zuge der Sanierung wurden u.a. die Elektrik inklusive Unterverteilung sowie die Zu- und Abwasserleitungen bis zu den Strängen erneuert. Ein neuer geölter Eichenparkettboden wurde verlegt, Wände und Decken überarbeitet und neue Innentüren eingebaut. Das Tageslichtbad sowie die Küche mit Fenster wurden ebenfalls modernisiert.

Zur Wohnung gehören ein separates Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Durch den Aufzug sind sowohl Keller- als auch Tiefgaragenebene barrierearm erreichbar.

Von dem Hausgeld in Höhe von 314 € sind 207 € umlegbar.

Ausstattung

Allgemein

- Ca. 55 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer, optimaler rechteckiger Grundriss
- Hochparterre / 1. Obergeschoss
- Fenster mit Ausrichtung nach Süd-West, sehr hell
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Aufzug

Sanierung & Innenausbau

- Erstbezug nach umfassender Sanierung
- Geölter Eichenparkettboden in den Wohnräumen
- Neue Fußleisten
- Überarbeitete Wände und Decken
- Neue Innentüren mit modernen Beschlägen
- Erneuerte Elektrik inklusive Unterverteilung
- Erneuerte Zu- und Abwasserleitungen bis zu den Strängen
- Neue Gegensprechanlage

Bad

- Tageslichtbad mit Fenster
- Moderne großformatige Fliesen
- Bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung
- Armaturen in zeitgemäßem Design
- LED-Deckenspots für eine angenehme Ausleuchtung

Küche

- Küche mit Fenster
- Moderne großformatige Fliesen
- Platz für eine Einbauküche
- Anschlüsse für Spülmaschine, Waschmaschine sowie Herd/Backofen vorgesehen

Zusätzliche Ausstattung

- Eigener, großzügiger Tiefgaragenstellplatz
- Separates Kellerabteil
- Aufzug mit Zugang zu allen Ebenen einschließlich Tiefgarage und Keller

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug

Lage

Die Wohnung befindet sich in guter Stadtlage von Düsseldorf-Oberbilk. Die Nachbarschaft profitiert seit einigen Jahren von Stadtentwicklungsmaßnahmen und größeren Neubauprojekten und wird zunehmend beliebter. In direkter Nachbarschaft entsteht mit dem Neubauprojekt „Central Living“ ein modernes Quartier, das teilweise bereits fertiggestellt ist, während weitere Bauabschnitte noch in Planung sind.

Die Wohnung liegt unweit des IHZ-Parks. Die großflächige Grünanlage lädt in wenigen Gehminuten zu Spaziergängen, Joggingrunden und anderen sportlichen Aktivitäten ein und bietet damit einen angenehmen Ausgleich zum Stadtleben.

In der Umgebung finden sich zahlreiche internationale Restaurants, Trend-Bars und Szene-Cafés, die den urbanen Charakter Oberbils prägen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien – sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Der Düsseldorfer Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Anbindung im Nah- und Fernverkehr, was insbesondere für Pendler und Vielreisende von Vorteil ist. Mehrere Straßenbahn-, Bus- und S-Bahn-Linien sind fußläufig vorhanden und bringen Sie schnell in die Innenstadt, zum Medienhafen, zur Universität sowie zur Uniklinik.

Über die nahegelegenen Autobahnen A44, A52, A46 und A57 sind Köln, Mönchengladbach, das Ruhrgebiet und das übrige Rheinland unkompliziert erreichbar. Die Kombination aus zentraler, gut angebundener Lage, nahegelegenen Grünflächen und der fortschreitenden Quartiersentwicklung macht diese Adresse sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	163,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

