

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

**Moderne 5-Zimmer-Wohnung in Düsseldorf-Benrath  
großer Balkon & Grünfläche von privat, ohne Makler**



Objekt-Nr. OM-421486

### Wohnung

Verkauf: **449.000 €**

am Wald 67b  
40597 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	500 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne 5-Zimmer-Wohnung in Düsseldorf-Benrath – vollständig renoviert 2024, großer Balkon & Grünfläche – von privat, ohne Makler

Energieeffizienzklasse C

Zum Verkauf steht eine hochwertig modernisierte 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche im beliebten Düsseldorf-Benrath. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und wurde 2024 umfassend saniert. Der Verkauf erfolgt direkt von privat, ohne Maklerprovision.

Highlights der Wohnung

- Großzügiger offener Wohn- und Essbereich
- Sehr helle Räume durch große Fenster
- 2 große Balkon mit Blick ins Grüne
- Große gemeinschaftliche Grünfläche mit Grillmöglichkeiten
- Küche / ohne E-Geräte
- Villeroy & Boch Eckspüle
- Ruhige, familiäre Hausgemeinschaft
- Elektrik vollständig erneuert 2024 (61qm)
- 2 Vorrätsräume plus separater Jacken-/Garderobenraum
- Neuer Boden in 60×120 cm Fliesen (Wohnzimmer/Essbereich/Küche/Schlafzimmer)
- Neues Gästebad mit Dusche von 2024
- 2 große Kellerräume
- Badezimmer Teilerneuert mit Hängesystem (2025)

Aufteilung

- Offener Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer (1x mit Dusche, 1x mit Badewanne)
- 2 Vorrätsräume
- 2x Jackenraum/Garderobe
- 2 Großzügige Balkone
- Office/Wäscheraum

Es werden hier 2 Wohnungen verkauft, die durch eine Türe zusammengelegt wurden.

Da sie einzeln im Grundbuch eingetragen sind, kann der Durchbruch auf Wunsch auch wieder verschlossen und die Nebenwohnung als Kapitalanlage genutzt werden.

(61Qm + 48Qm)

Aktuelle Nutzung

- Die Küche2 wird derzeit als Waschraum und Home-Office genutzt

- Alle Anschlüsse für eine normale Küchennutzung sind vorhanden und das Zimmer kann jederzeit mit einer Küche ausgestattet werden

## Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Sie dienen der allgemeinen Information. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird nicht übernommen.

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

### Lage

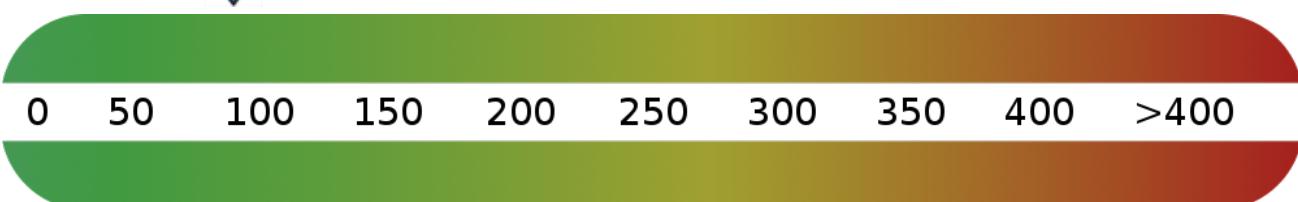
Die Wohnung liegt im gefragten Stadtteil Düsseldorf-Benrath, nahe dem Schlosspark, dem Rhein, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und dem ÖPNV. Sehr gute Anbindung an die A59, A46 und an die Düsseldorfer Innenstadt.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	92,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



offene L-Küche

# Exposé - Galerie



Kaffeetheke



Küche



Vorratsschrank

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

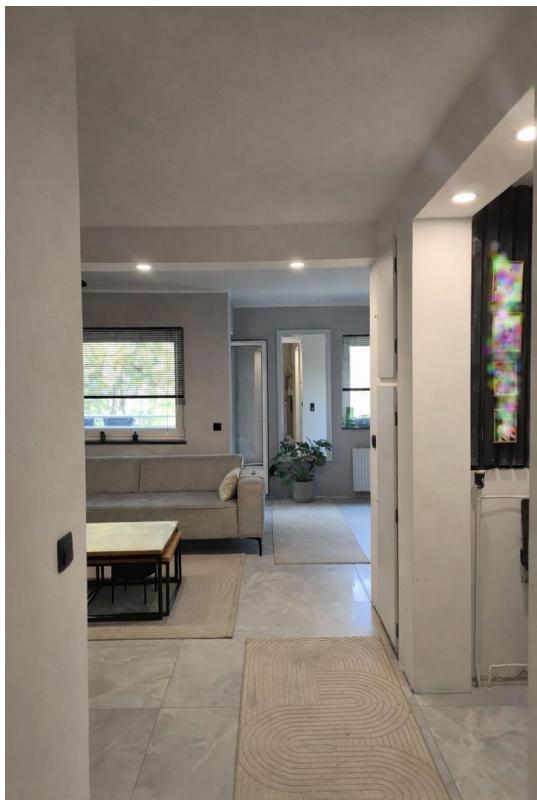


Wohnzimmer m. Blick auf Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer m. Durchgangstür



Flur



Eingang

# Exposé - Galerie



Garderobe / GästeBad



Gästebad



Gästebad

# Exposé - Galerie



Gästebad



Kinderzimmer1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer1



Balkon1

# Exposé - Galerie



Durchgangstüre



Office/Wäsche

# Exposé - Galerie



Office/Wäsche



Flur2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer m. Zugang Balkon2



Schlafzimmer m. Zugang Balkon2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer m. Zugang Balkon2



Schlafzimmer m. Zugang Balkon2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer m. Zugang Balkon2



Kinderzimmer2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer2



Badezimmer mit Wanne

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Wanne

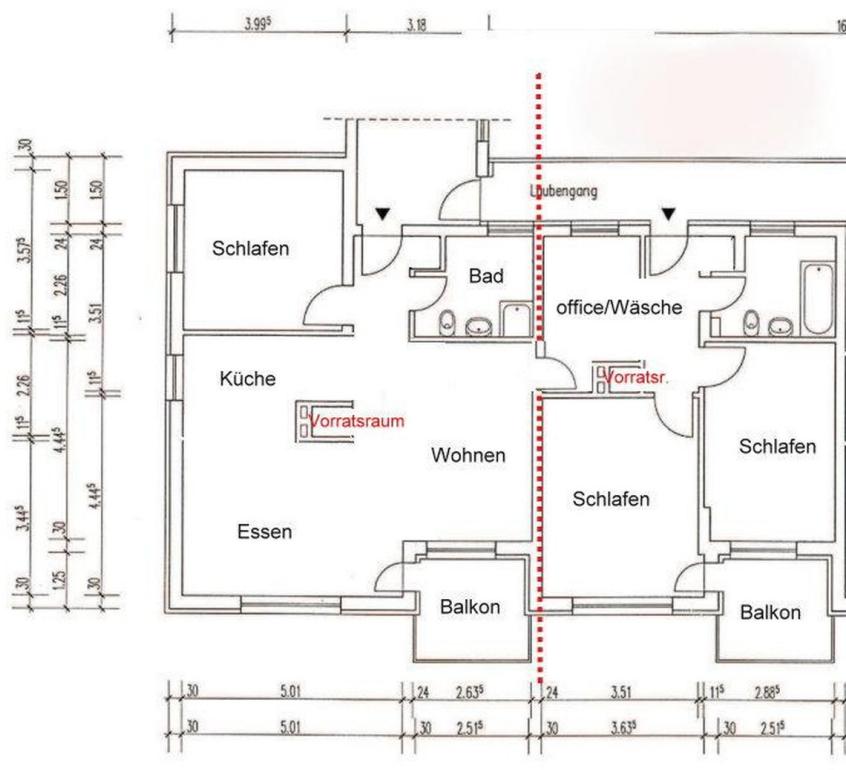


Badezimmer mit Wanne



Badezimmer mit Wanne

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

