

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Frisch modernisierte 2 Zimmer mit Balkon in Düsseldorf-Rath



Objekt-Nr. OM-428666

Wohnung

Verkauf: **249.900 €**

40472 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	55,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	293 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch eine klare Raumaufteilung, die frische Modernisierung sowie eine zentrale Lage in einem gefragten Düsseldorfer Stadtteil.

Ausstattung und Aufteilung:

- Zwei helle Zimmer mit Tageslicht
- Großes Zimmer mit Küche und Zugang zum Balkon
- Modernes Bad mit Bodentiefer Dusche
- Zwei praktische Abstellräume (im Flur und in der Küche)
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Durch die funktionale Grundrissgestaltung ist auch eine Nutzung als Wohngemeinschaft denkbar, was zusätzliche Flexibilität bei der Vermietung bietet.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Rücklagen auf der Einheit ca. 7000€

Hausgeld ca. 293 € davon umlagefähig ca. 191 €, Rücklagen ca. 50 €

Lage

Die Wohnung liegt im Düsseldorfer Stadtteil Rath, einem etablierten Wohnstandort mit stabiler Nachfrage. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, ebenso die Erreichbarkeit der Innenstadt und der umliegenden Wirtschaftsstandorte. Die Kombination aus Infrastruktur und Verkehrsanbindung sorgt für eine nachhaltig gute Vermietbarkeit.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Flur/Zimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche mit Balkon

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie

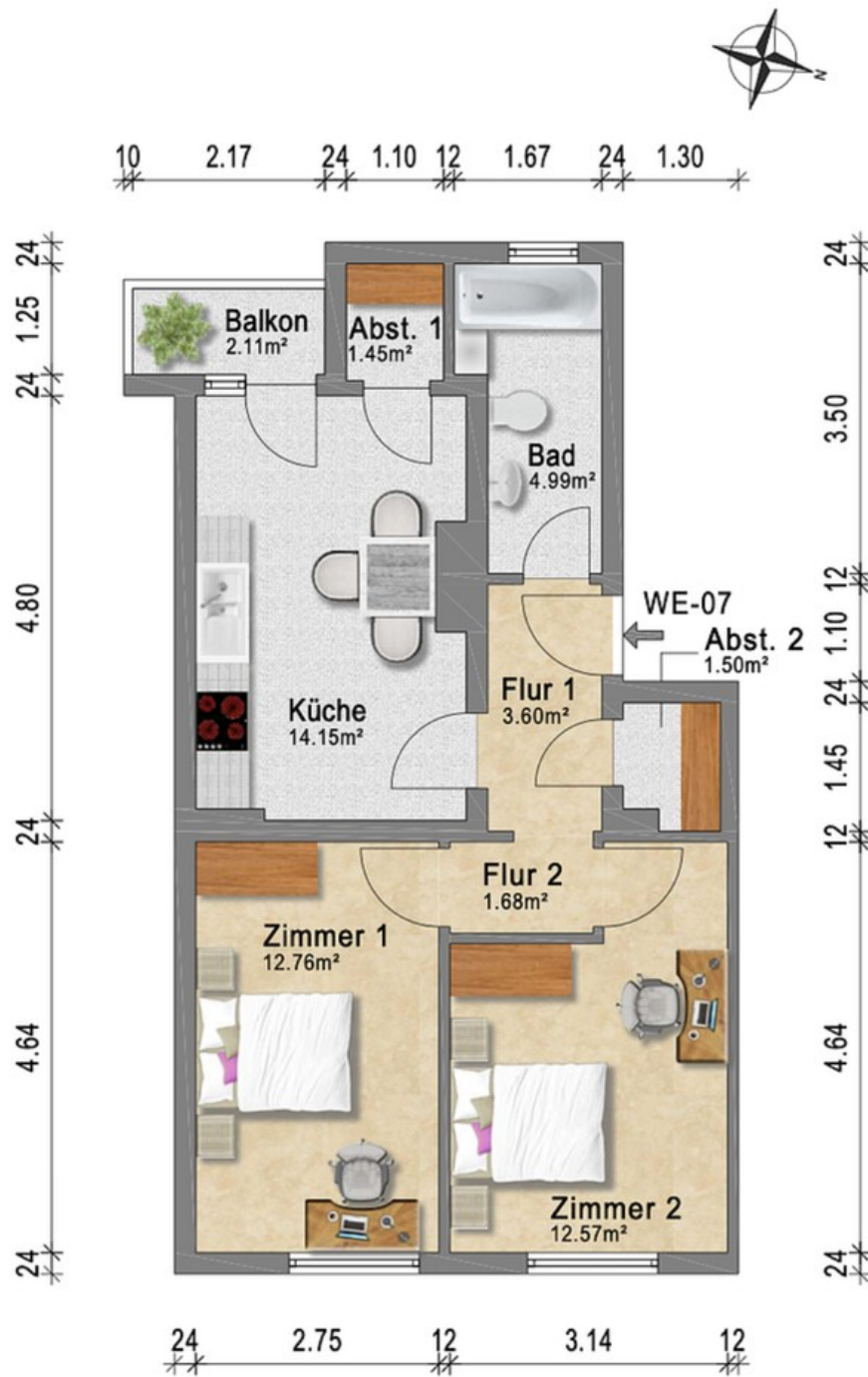


Treppenhaus



Straße und Haus

Exposé - Grundrisse



Grundriss