

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Moderne 2,5 / 3 Zimmer-Wohnung in Düsseldorf-Benrath großer Balkon & Grünfläche privat



Objekt-Nr. OM-431447

Wohnung

Verkauf: **279.000 €**

am Wald 67b
40597 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	283 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne 2,5-Zimmer-Wohnung (ehem. 3Zimmer) in Düsseldorf-Benrath – vollständig renoviert 2024, großer Balkon & Grünfläche – von privat, ohne Makler

Energieeffizienzklasse C

Zum Verkauf steht eine hochwertig modernisierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit 61 m² Wohnfläche im beliebten Düsseldorf-Benrath. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und wurde 2024 umfassend saniert. Die Wohnung wurde aus einer ursprünglichen 3-Zimmer-Aufteilung in eine großzügige 2,5-Zimmer-Wohnung mit offener Wohnküche umgestaltet und überzeugt heute durch ein helles, luftiges Raumgefühl.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für modernes Wohnen. Große Fenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und ruhig gelegen. Das Badezimmer ist funktional und gepflegt ausgestattet (von 2024).

Besonderer Vorteil:

Die Wohnung war ursprünglich als 3-Zimmer-Einheit konzipiert. Mit geringem baulichem Aufwand kann die entfernte Wand wieder geschlossen und die ursprüngliche Raumaufteilung problemlos hergestellt werden. Dadurch bietet die Immobilie zusätzliche Flexibilität für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Der Verkauf erfolgt direkt von privat, ohne Maklerprovision.

Highlights der Wohnung

- Großzügiger offener Wohn- und Essbereich
- Sehr helle Räume durch große Fenster
- Elektrik von 2024
- großer Balkon mit Blick ins Grüne
- Große gemeinschaftliche Grünfläche mit Grillmöglichkeiten
- nobilia Küche incl BackOfen
- Villeroy & Boch Eckspüle
- Ruhige, familiäre Hausgemeinschaft
- Elektrik vollständig erneuert 2024
- Vorratsraum sowie separater Jacken-/Garderobenraum
- Neuer Boden in 60×120 cm Fliesen (Wohnzimmer/Essbereich/Küche)
- Neues Bad mit Dusche von 2024
- großer Kellerraum

Zusätzliche Option:

Die direkt angrenzende Nachbarwohnung mit 45Qm wird ebenfalls veräußert und kann bei Interesse mit erworben werden. Aktuell sind beide Einheiten über eine Verbindungstür zu einer 5Zimmer Wohnung mit 2Bädern und 2 Balkonen zusammengelegt. Nach dem Verkauf wird diese Verbindung wieder fachgerecht geschlossen, sodass zwei vollständig getrennte Wohnungen entstehen.

Fazit: Eine moderne, flexibel nutzbare Wohnung mit viel Potenzial – perfekt für alle, die offenes Wohnen schätzen oder sich die Option einer späteren Umgestaltung offenhalten möchten.

--

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, 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/(m²a)



Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



offene L-Küche



Vorratsschrank

Exposé - Galerie



Wohnzimmer m. Blick auf Balkon



Wohnzimmer m. Durchgangstür

Exposé - Galerie



Eingang



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

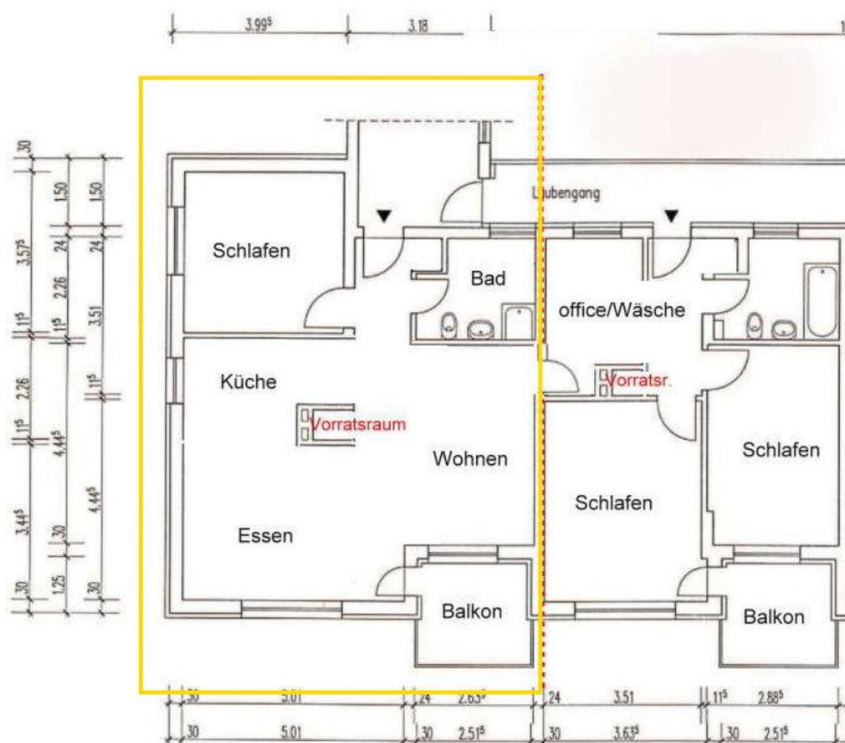


Balkon



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

