

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Freie sanierte 2-Zimmer-Wohnung im 4. OG Düsseldorf Flingern Nord (auf Lindenstraße) von privat



Objekt-Nr. OM-434677

Wohnung

Verkauf: **255.000 €**

Ansprechpartner:
Christoph Bruns

Lindenstraße 47
40233 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	351 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Direkt vom Eigentümer (von privat, keine Maklerprovision): Diese exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55 m² Wohnfläche befindet sich im 4. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses in Düsseldorf Flingern Nord direkt auf der begehrten Lindenstraße. Das MFH wurde 1959 in massiver fünfgeschossiger Bauweise auf einem 284 m² großem Grundstück errichtet. Die hier angebotene Wohnung besteht aus Diele, einem praktischen Abstellraum, einem modernen Badezimmer mit Fenster und Wanne, Küche, Wohnzimmer sowie Schlafzimmer und wurde über die Jahre inkl. Bad und Sanitäranlagen mit Granitbodeneinfassung (2008) und Elektrik (neuer Schaltkasten inkl. FI zuletzt 2025) aufwendig modernisiert und besticht durch eine gehobene Innenausstattung sowie einer Tür-Gegensprechanlage und isolierverglaste Kunststofffenster. Sie verfügt über eine vollausgestattete Küche inkl. Geschirrspüler, Herd/Ofen sowie ein großes helles Fenster und bietet mit ihrer durchdachten Raumaufteilung ein angenehmes Wohnambiente. Die Wohnung ist derzeit vermietet bis Ende April und ab Mai 2026 bezugsfrei (perfekt für den Eigenbedarf). Die Wohnung wird über eine Zentralheizung im Mehrfamilienhaus (Energie-Sparbrenner 2002) geheizt, so dass hier kein teurer Austausch einer Gas-Etagetherme notwendig ist. Die Gemeinschaft verfügt über hohe Rücklagen von ca. 130k€. Zu der Wohnung gehört auch ein Kellerraum.

Bitte keine Makleranfragen. Bei Interesse bitte ich um eine kurze Info zu Ihrer Finanzierbarkeit/Eigenkapital. Ich rufe Sie zurück zwecks Besichtigungsterminabstimmung.

Die Wohnung ist derzeit voll möbliert inkl. Küche und Geräte wie Spülmaschine, Herd, Waschmaschine, Kühlschrank. Die Möbel sowie Küche können gerne übernommen werden. Diese könnte man im Kaufvertrag gesondert listen, so dass auf diesen Anteil keine Grunderwerbsteuer zu zahlen ist (zusätzlicher Pluspunkt).

Ausstattung

Laminat, Fliesen, Handtuchhalter-Heizung im Bad, Küche, voll möbliert

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt sehr ruhig auf der begehrten Lindenstraße im Trend-Viertel Flingern Nord. Hier gibt es viele Restaurants, Cafés, Supermärkte und Ärzte. Verschiedene S-Bahn- (S1, S6), U-Bahn-, Bus- und Straßenbahnlinien, sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums (sogar fußläufig). z.B. auch nur 13 min Fußweg entfernt zur neu geplanten Düsseldorfer Oper. Flingern Nord gilt als sichere und angenehme Wohngegend, ideal für junge Berufstätige und Familien.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Diele

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Grundrisse

