

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Schlebuscher Straße: Helle Wohnung in ruhiger Grünlage



Objekt-Nr. OM-435110

Wohnung

Verkauf: **249.000 €**

40591 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	73,74 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	16,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	450 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle Eckwohnung mit Südbalkon befindet sich im 2. OG (oberste Etage). Alle Räume sind von der Diele aus begehbar. Der Zuschnitt der Räume erlaubt eine flexible Nutzung als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Daher ist die Wohnung ideal für Berufstätige, Paare oder kleine Familien.

Ausstattung

Fenster: Isoglas (Kunststoff), Doppelverglasung

Fußboden: Laminat in Wohn- und Schlafräumen

Badezimmer: mit Fenster, Badewanne

Ein eigener Abstellbereich auf dem Dachboden sowie ein geräumiger Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum.

Ein gemeinschaftlicher Trockenraum steht auf dem Dachboden zur Verfügung.

Die Wohnung wird komplett geräumt übergeben.

Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Sonstiges

Die Eigentümergemeinschaft umfasst drei Gebäude mit insgesamt 23 Wohneinheiten. Das monatliche Hausgeld von 450 € beinhaltet die Heizkostenvorauszahlung von 155 € sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage von 75 €.

Der Energieausweis wurde am 21.09.2018 erstellt und ist gültig bis zum 20.09.2028.

Eine Einzelgarage (eigenes Grundbuchblatt) kann bei Bedarf für 25.000 € erworben werden.

Lage

Düsseldorf-Wersten zeichnet sich durch eine moderate Bevölkerungsdichte und eine angenehme Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten aus.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Busse sowie die U-Bahn-Linien U72 und U76 sehr gut. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auf dem "Werstener Deckel" sowie entlang des Brückerbaches bieten sich schöne Spazierwege an.

Die Universität und die Uni-Klinik sind bequem per Fahrrad auf Nebenwegen erreichbar.

Dies alles macht die Lage sowohl für Selbstnutzer als auch zur Vermietung attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Diele



Bad

Exposé - Galerie

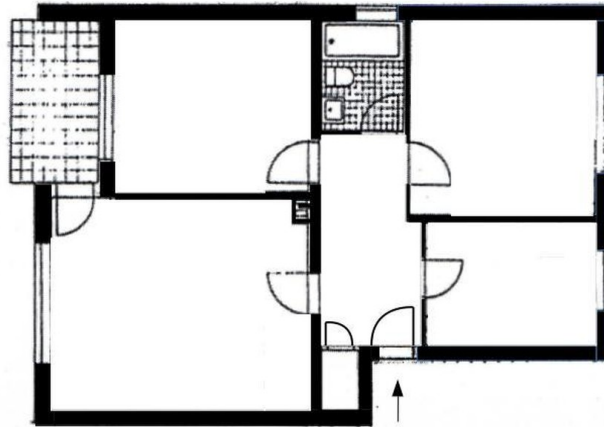


Balkon



Ausblick Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss