

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

**Altbauperle direkt am Hofgarten – bezugsfrei mit Balkon
in Bestlage Düsseldorf**



Objekt-Nr. OM-453683

Wohnung

Verkauf: **545.000 €**

40479 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	keine Angaben
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	109,00 m ²	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in einer der begehrtesten Lagen Düsseldorfs: Diese charmante Altbauwohnung am Hofgarten vereint urbanes Leben, klassische Architektur und enormes Gestaltungspotenzial.

Die ca. 109 m² große Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Altbaus aus dem Jahr 1908 und überzeugt durch ihre Helligkeit, den großzügigen Grundriss sowie den besonderen Altbaucharme.

Da die Wohnung leerstehend und bezugsfrei ist, eignet sie sich ideal für Eigennutzer, die ihre Vorstellungen vom perfekten Zuhause verwirklichen möchten.

Der aktuelle Grundriss umfasst drei großzügige Zimmer. Je nach Bedarf lässt sich die Wohnung individuell umgestalten.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für Käufer, die ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen renovieren und gestalten möchten.

Die großzügige Diele bietet hervorragende Möglichkeiten für maßgefertigte Einbauschränke und zusätzlichen Stauraum. Ergänzt wird das Raumangebot durch Küche, Badezimmer sowie einen praktischen Vorratsraum.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon – ideal, um entspannte Sommerabende mitten in der Stadt zu genießen.

Ein geräumiger Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung wird über moderne Fernwärme beheizt.

Ausstattung

Highlights im Überblick:

- * Ca. 109 m² Wohnfläche
- * Bezugsfrei / leerstehend
- * Altbau aus 1908
- * Sehr helle Räume
- * 3 Zimmer mit flexiblem Grundriss
- * Balkon
- * Moderne Fernwärme
- * Großzügige Diele
- * Vorratsraum
- * Geräumiger Keller
- * Ideal zur individuellen Renovierung
- * Absolute Toplage am Hofgarten

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Die Wohnung befindet sich in außergewöhnlich zentraler Lage direkt am Hofgarten. Der Kö-Bogen, die Königsallee sowie zahlreiche Restaurants, Cafés, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Lage verbindet urbanes Düsseldorfer Leben mit hoher Wohnqualität und hervorragender Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



KI Einrichtungsbeispiel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



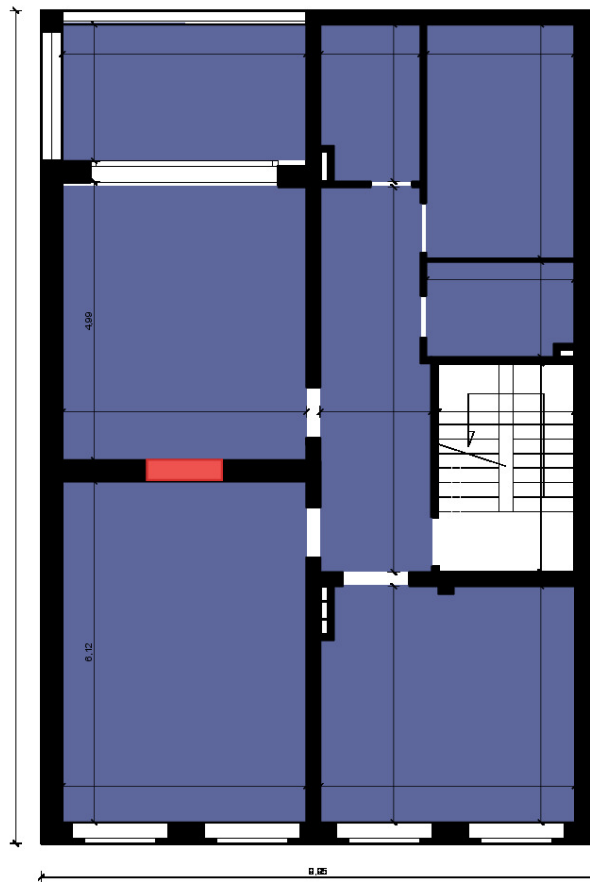
Exposé - Galerie



KI Einrichtungsbeispiel

Exposé - Grundrisse

Wohnhaus Feldstraße 61, 40479 Düsseldorf
Grundriss, 3. Obergeschoss



Maßstab: 1:100