

Exposé

Dachgeschosswohnung in Düsseldorf

2 Zimmer-Wohnung in Düsseldorf Wersten



Objekt-Nr. OM-453964

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **189.000 €**

40591 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1966	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	42,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	251 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine frisch sanierte 2 Zimmer-Wohnung in Düsseldorf-Wersten, sie befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Die Einheit verfügt über einen Stellplatz direkt neben dem Gebäude. Zudem stehen eine Waschküche und ein Kellerraum zur Verfügung.

Die Immobilie eignet sich sowohl zum Selbstbezug wie auch zur Kapitalanlage.

Ausstattung

Die Sanierung 2026 beinhaltet:

- Elektroinstallation
- Fenster
- Badezimmer
- Wände/Decken
- Türen/Zargen
- Echtholzparkett (Eiche)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Hausgeld: 251 €

davon umlegbar: 167 €

Rücklagen: 29€

Lage

Die Immobilie in der Werstener Dorfstraße befindet sich in zentraler Lage im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Wersten. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Düsseldorfer Innenstadt sowie zu umliegenden Stadtteilen und der Heinrich-Heine-Universität. Auch die Autobahnen A46 und A59 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Zudem bietet die Umgebung mit dem nahegelegenen Südpark und weiteren Grünflächen einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Kombination aus guter Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Wohnqualität macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie

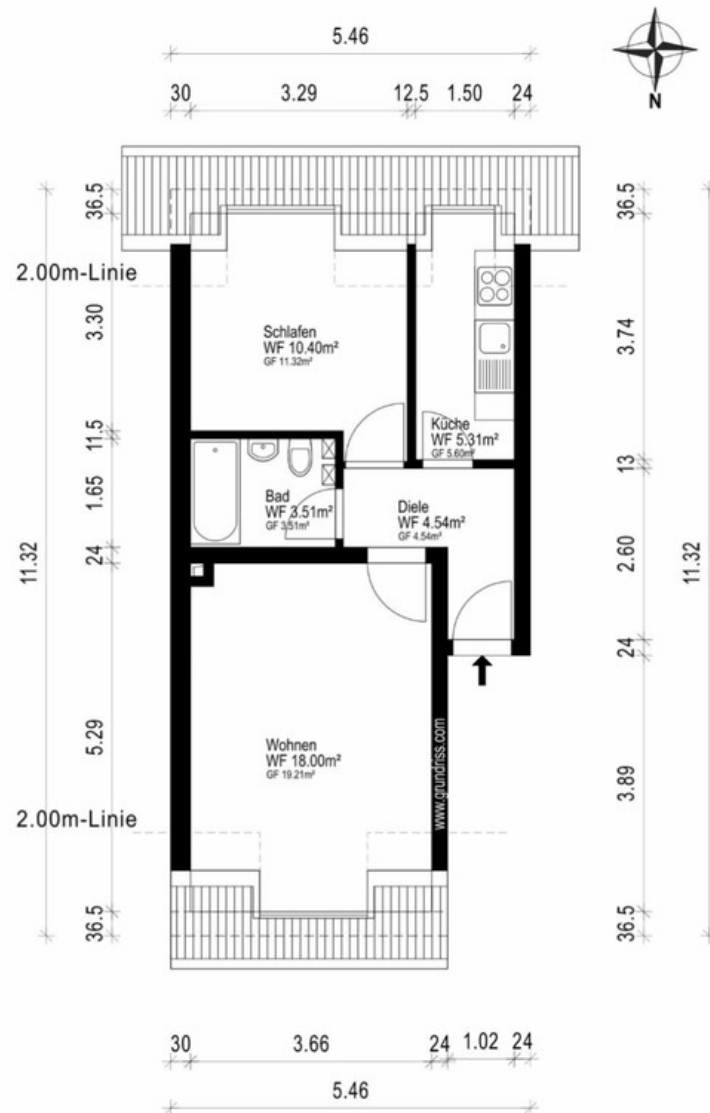


Küche



Ausblick

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Grundriss