

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### Stilvolles Wohnen mit historischem Charme im Altbau



Objekt-Nr. **OM-454055**

#### Wohnung

Verkauf: **689.000 €**

Ansprechpartner:  
P.

40476 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	428 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmante Altbauwohnung mit Stil und viel Tageslicht!

Ohne Makler steht diese liebevoll in 2008 modernisierte 3-Zimmer-Altbauwohnung provisionsfrei zum Verkauf. Sie begeistert mit hohen Stuckdecken, tollem Holzfußboden, einer großzügigen Wohnküche sowie zwei Balkonen – perfekt zum Entspannen und Genießen.

Schon beim Betreten sorgt das einfallende Tageslicht von allen Seiten für eine besonders angenehme und wohnliche Atmosphäre.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger. Die aktuellen Mieter sind bereit, die Wohnung innerhalb von ca. 3–6 Monaten zu übergeben. Die derzeitige Kaltmiete beträgt 1.610 EUR und das Hausgeld 428,36 EUR mtl. Die Einbauküche ist im Kaufpreis inkludiert.

Pflichtangabe: Energieklasse C/D mit 100 kWh/(m<sup>2</sup> a) Endenergieverbrauch lt. letztem Energieausweis (gültig bis 30.08.28)

Besichtigungen sind bei vorheriger Vorlage einer Bonitätsbestätigung nach Absprache werktags zwischen 18:00 und 19:00 Uhr.

Einfach anschauen und verlieben!

Makleranfragen nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

## Ausstattung

Saniert in 2008 in gehobenem Standard.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Kein eigener PKW-Stellplatz vorhanden, jedoch Parken mit Anwohner-Parkausweis i.d.R. in der Nähe gut möglich. Die Mieter können übernommen werden, sind aber auch bereit, innerhalb ca. 3-6 Monaten auszuziehen.

## Lage

Yorckstraße in beehrtem Düsseldorfer Stadtteil Derendorf.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

