

Exposé

Erdgeschosswohnung in Düsseldorf

Drei-Zimmer-Gartenwohnung in hochwertiger Wohnanlage / Erstbezug nach Sanierung



Objekt-Nr. **OM-460239**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **710.000 €**

Ansprechpartner:
Guido Schiffer

Ulenbergstraße 1
40223 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	107,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	560 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Drei-Zimmer-Wohnung mit Garten und zweiter Terrasse befindet sich in einer gehobenen modernen Wohnanlage und wurde gerade umfassend saniert und modernisiert.

Die beiden Bäder wurden neu angelegt und mit hochwertigen Fliesen, Keramiken und Armaturen ausgestattet. Die gesamte Elektrik wurde erneuert, in allen Decken ist eine Schalldämmung integriert, und eine energieeffiziente Lüftungsanlage sorgt zusammen mit der Fußbodenheizung für ein stets angenehmes Raumklima. Für zusätzliche Sicherheit sorgt die Video-Gegensprechanlage im Eingangsbereich sowie elektrische Rolläden vor allen Fenstern.

Jeder Wohnraum hat über die bodentiefen Fensterelemente direkten Zugang zu einem der beiden zugehörigen Garten-/Terrassenbereiche.

Neben dem Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss gehört ein geräumiger Kellerraum zur Wohnung. Die Wohnanlage bietet außerdem einen gemeinsamen Waschkeller sowie gemeinsame Fahrradabstellräume.

Optional können bis zu zwei Tiefgaragenstellplätze zusätzlich erworben werden. Einer davon verfügt über eine eigene Wallbox.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Kaufpreis für die ETW beträgt 710.000 €.

Zusätzlich können bis zu zwei TG-Stellplätze erworben werden:

30.000€ für Stellplatz ohne Wallbox und 35.000€ für Stellplatz inkl. Wallbox.

Lage

Die ruhige Wohnanlage befindet sich im Ortsteil Flehe in direkter Nähe zum Aachener Platz und verbindet somit Urbanität und Lebensqualität.

Hier wohnen Sie zentral gelegen und genießen sowohl die Nähe zur Innenstadt als auch zur Natur und zum Rhein. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind direkt vor der Haustüre, so dass man in 10 Minuten in der Innenstadt ist. Über den Südring erreicht man die A46 in wenigen Minuten. Auf der anderen Seite ist der Rhein nur wenige Minuten zu Fuß entfernt.

Supermärkte, Ärzte, Apotheken und eine Kita liegen in direkter Nähe und gewähren eine ideale Nahversorgung. Spielplätze, Sportvereine und die angrenzenden Parks sorgen zudem für eine optimale Freizeitgestaltung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	64,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Küche

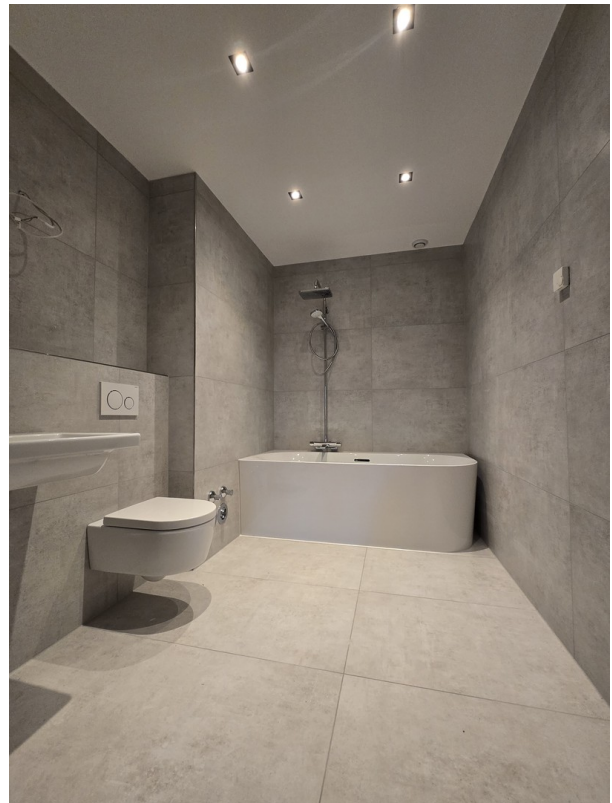
Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Zimmer



Bad

Exposé - Galerie



Duschbad



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Garten



Garten Innenbereich

Exposé - Galerie



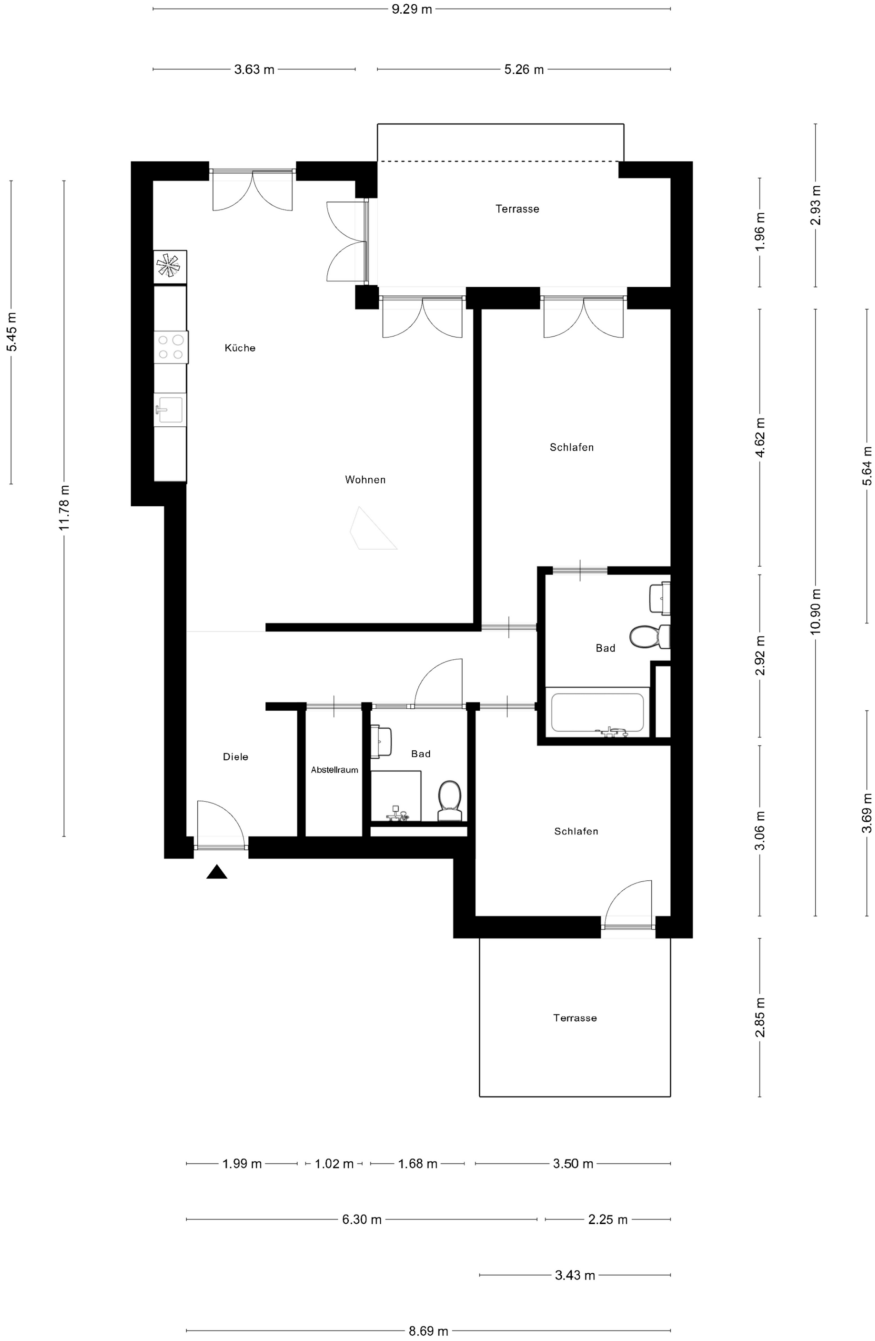
Küchenplanung



Tiefgarage

Exposé - Grundrisse

WOHNUNG



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

