

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Urbane Oase im Zoo-Viertel: Lichtdurchfluteter Wohnraum in Düsseldorf-Düsseltal von privat



Objekt-Nr. OM-461421

Wohnung

Verkauf: **285.000 €**

40237 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	49,50 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	236 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

!Verkaufsgrund: Kein Verkaufsdruck -> die Wohnung wurde als berufsbedingter Zweitwohnsitz genutzt!

Verkauf: Provisionsfrei, keine Maklergebühr, z.Zt. nicht vermietet -> unkomplizierte Übergabe möglich; Objekte in dieser begehrten Wohnanlage wechseln üblicherweise nur „unter der Hand“ oder über exklusive Maklernetzwerke den Besitzer

Typ: Helle 2-Zimmer-Wohnung, 49,5 m² (nie von Rauchern bewohnt) im 5. OG mit komfortablem, stufenlosem Zugang (barrierefrei). Bei Bedarf: Großer Personenaufzug und topgepflegtes Treppenhaus

Massive Bauqualität (BJ 1982): Herausragend solide Substanz garantiert exzellenten Schallschutz, Dämmung und top Ruhe im Gebäude

Keine Neubau-Kinderkrankheiten (massive, gesetzte Bauweise ohne versteckte Anfangsmängel). Anliegende Instandsetzungen in der Anlage wurden zeitnah durchgeführt.

Energetischer Sandwich-Effekt: Geschützte Mittellage sorgt für natürlichen Wärmepuffer und minimale Heizkosten

Hausgeld: 236 €/Monat (inklusive Heizkosten)

Letzte Werterhaltungsarbeiten: Juni 2026

Exzellentes Umfeld: Homogenes, etabliertes Wohnumfeld mit sehr stabiler Eigentümerstruktur (gute Bonität)

Haustiere erlaubt – aktuell sehr ruhiges, nahezu haustierfreies Haus

Sicherheit: Videoüberwachung der Anlage

Der Kaufvorteil kompakt: Hohe Kosteneffizienz (z. B. bei Instandsetzungen) durch die Einbindung der Wohnung in einen größeren Wohnanlagenkomplex; maximale finanzielle Sicherheit dank eines gepflegten Zustands – historisch komplett ohne Sonderzahlungen; vollkommene Privatsphäre ohne Engegefühl durch die Verteilung der Gebäude auf ein weitläufiges Areal.

Rundum-Sorglos-Service & Management: Hausmeister direkt vor Ort (übernimmt komplette Gartenpflege, Winterdienst, Treppenhausreinigung und Reparaturen). Stets hilfsbereite Hausverwaltung und ein hochmotivierter, engagierter Eigentümerbeirat.

Ausstattung

Interieur: Gelungene Raumaufteilung, edler, pflegeleichter Bodenbelag (Granit u. Expona), bodentiefe, hochwertige Holzfenster

Küche & Bad: Weiße Einbauküche mit viel Stauraum; modernes, stilvolles Granit-Bad mit Regendusche, Maß-Einbauschrank, Glasregal (speziell angepasst) und Deckenspots

Sonnenschutz & Textilien: Maßgefertigte Thermo-Plissees für zuverlässige Verdunklung und ein angenehmes Raumklima. Elegante, passgenaue Thermovorhänge im Wohn- und Schlafzimmer (verdunkelnd & wärmeabweisend)

Sicherheitskonzept: Die Wohnungstür verfügt über einen hochwertigen Zusatz-Sicherheitsriegel (Fachbetrieb-Installation)

Südwest-Balkon: Gefliester „Weitblick“-Balkon mit neuen Markisen (Markilux), Zugang v. Schlafzi. u. Wohnzi, maßangefertigten Pflanzkübeln aus Edelstahl und Außensteckdose (Grill, Beleuchtung)

Stauraum & Gemeinschaftsflächen: Separater Abstellraum in der Wohnung mit Kleiderstange u. maßgefertigtem Regal. Außergewöhnlich großes, eigenes Kellerabteil (absolut trocken);

Wasch- und Fahrradräume (auch für Lastenräder u. E-Bikes geeignet, da groß und abschließbar)

Digital Ready: Geplanter Glasfaseranschluss für ultraschnelles Internet

Tiefgarage & Parken: Ein Stellplatz (kein Duplex, keine Gewichtslimitierung) in der hauseigenen Tiefgarage (per Aufzug/Fahrstuhl im Haus erreichbar) kann separat dazu erworben werden, nicht vermietet -> nicht im Kaufpreis enthalten!

Draußen zudem ausreichend freie Stellplätze inklusive zahlreichen E-Ladesäulen (in Bau) und separaten Motorradparkplätzen.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

'Plug & Play': Absolut einzugsbereit – höchstens noch nach eigenem Geschmack streichen (lassen)

Lage

Ort: Im Herzen von Düsseldorf-Düsseltal / Zoo (wertstabile Top-Adresse, sehr gepflegte Anlage, absolut ruhige Sackgasse)

Infrastruktur: Hervorragend, keine Passanten oder Durchgangsverkehr dank geschützter Sackgassenendlage (-> urbane Oase)

> ÖPNV, Parks, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Apotheken, Post / Hermes fußläufig

> schnelle Anbindung an die Autobahnen (kein Lärm)

> Uni, Flughafen und Hbf sehr gut erreichbar

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



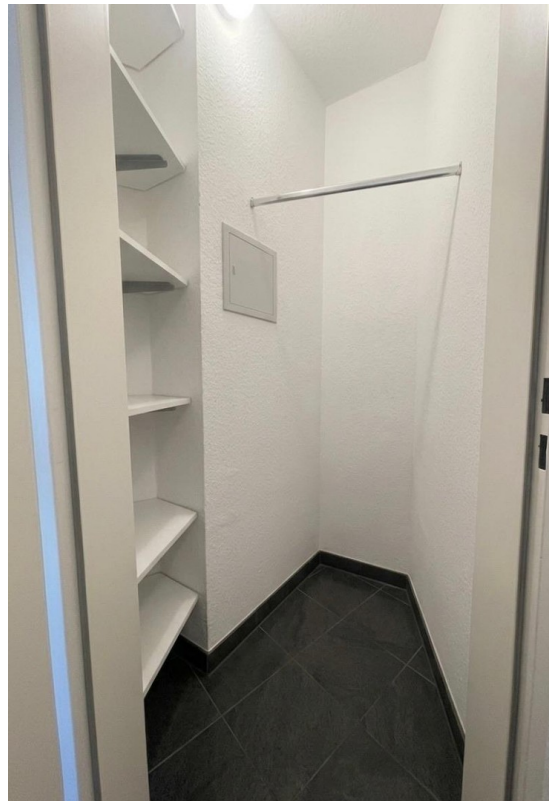
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



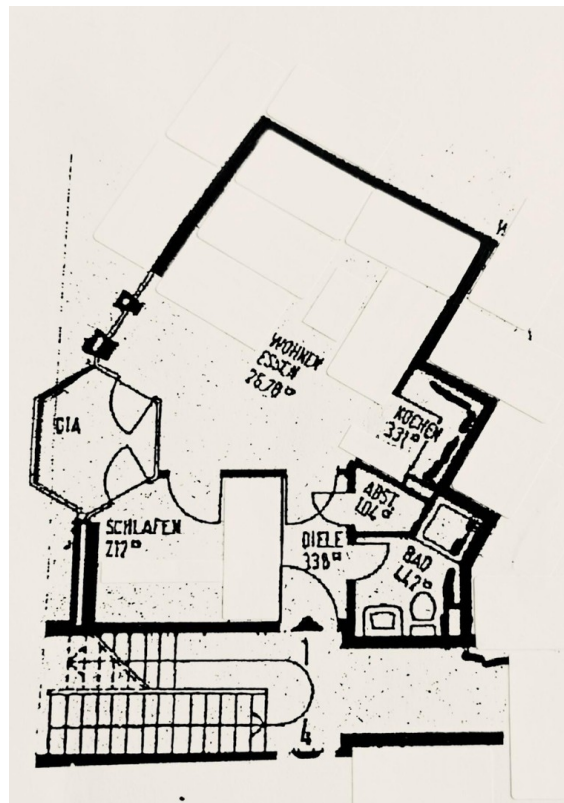
Exposé - Galerie



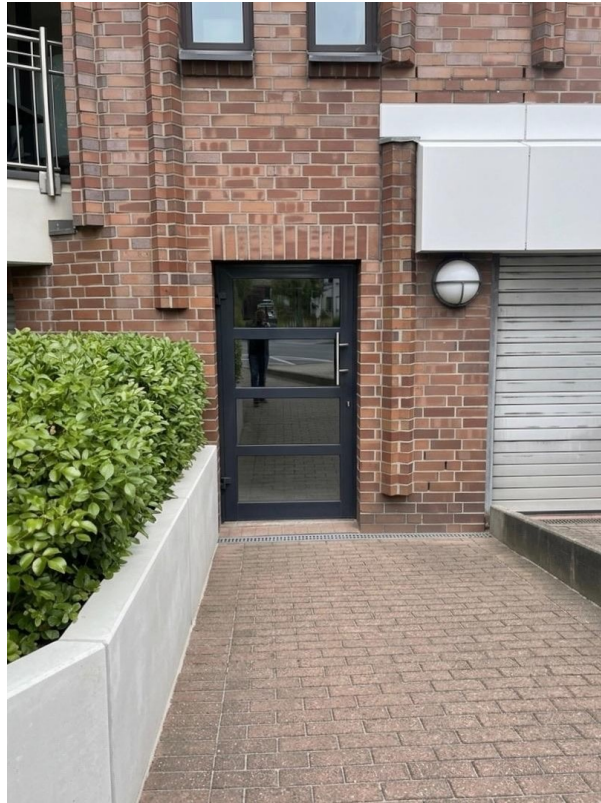
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



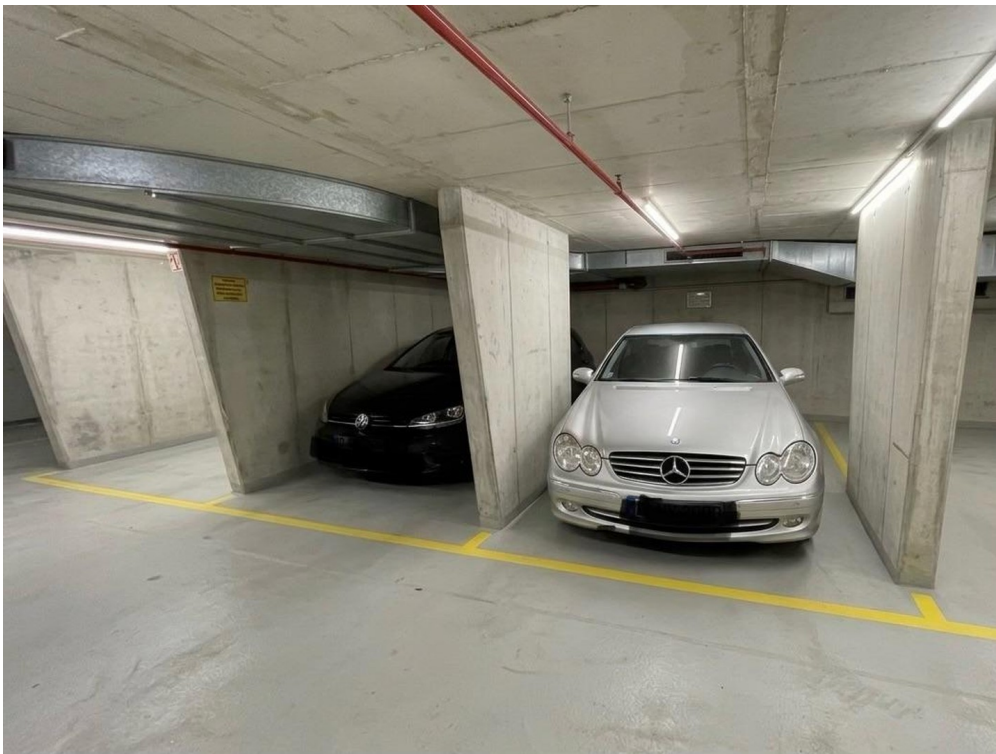
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

