

Exposé

Erdgeschosswohnung in Düsseldorf

Modernisierter, barrierearmer Komfort mit Balkon & Hoffläche in Flingern (Aldi 2 Min.)



KI generiert - Möblierungsvorschlag

Objekt-Nr. OM-465892

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **280.000 €**

Ansprechpartner:
Roman Hermsen

Gerresheimer Str. 127
40233 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1912	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	53,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	53,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	65 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein hervorragend geschnittenes, sehr helles 2-Zimmer-Appartement im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Durch die Lage bietet die Wohnung angenehme Privatsphäre ohne direkte Einblicke von der Straße, ist aber gleichzeitig über nur wenige Stufen im Treppenhaus bequem und barrierearm zu erreichen – ideal für Singles, Senioren, Paare oder als wertbeständige Kapitalanlage.

Die Immobilie liegt in einer der gefragtesten Wohngegenden Düsseldorfs und bietet auf ca. 53 m² ein harmonisches Wohnambiente. Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, hochwertige Ausstattungsdetails und eine einladende Wohlfühlatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist die eigene, kleine Hoffläche im ruhigen Innenhof inkl Fahrradstellplatz.

Ausstattung

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele. Das Wohnzimmer ist über eine elegante Schiebetür mit der Diele und Küche verbunden – so können Sie flexibel zwischen einem offenen Wohn-Essbereich oder zwei abgeschlossenen Zimmern wählen. Die Schiebetür sorgt zudem für eine optimale Raumausnutzung.

Die helle Wohnküche bietet Zugang zum sonnigen Süd-Balkon (erneuert 2020) mit herrlichem Blick in den ruhigen, grünen Innenhof. Neben dem Balkon gehört zu dieser Wohnung auch eine eigene kleine Gartenfläche – ein echtes, pflegeleichtes Refugium mitten in der Stadt.

Aktuell ist in der Küche keine Einbauküche vorhanden. Dies bietet Ihnen maximale Gestaltungsfreiheit: Auf Wunsch kann vor Ihrem Einzug eine neue Einbauküche installiert werden – beispielsweise exakt nach dem modernen Stellplatz-Vorschlag im Grundriss. Das moderne Badezimmer sowie der frisch verlegte, hochwertige Dielenboden verleihen der Wohnung eine warme, behagliche Atmosphäre.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele. Das Wohnzimmer ist über eine elegante Schiebetür mit der Diele und Küche verbunden – so können Sie flexibel zwischen einem offenen Wohn-Essbereich oder zwei abgeschlossenen Zimmern wählen. Die Schiebetür sorgt zudem für eine optimale Raumausnutzung.

Die helle Wohnküche bietet Zugang zum Balkon (erneuert 2020) mit herrlichem Blick in den ruhigen Innenhof. Neben dem Balkon gehört zu dieser Wohnung ein Sondernutzungsrecht an einer kleinen, pflegeleichten Hoffläche im Grünen.

Aktuell ist in der Küche keine Einbauküche vorhanden. Dies bietet Ihnen maximale Gestaltungsfreiheit: Auf Wunsch kann vor Einzug eine neue Einbauküche installiert werden. Das moderne Badezimmer sowie der frisch verlegte, hochwertige Dielenboden verleihen der Wohnung eine warme, behagliche Atmosphäre.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Herzen von Düsseldorf-Flingern, einem der beliebtesten Stadtteile mit erstklassiger, fußläufiger Infrastruktur. Die Lage überzeugt durch maximale Konvenienz im Alltag: Ein Aldi-Supermarkt liegt nur 2 Gehminuten entfernt, sodass Besorgungen problemlos und schnell erledigt sind. Auch die Acker- und Birkenstraße sowie der Hermannplatz liegen nur wenige Schritte entfernt und bieten ein breites Angebot an gemütlichen Cafés, Restaurants, Ärzten, Apotheken und weiteren Einkaufsmöglichkeiten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Sowohl Straßenbahn- und Buslinien als auch die S-Bahn sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch der Düsseldorfer Hauptbahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Küche - (Möbel KI)

Exposé - Galerie



KI generiert - Möblierungsvorschlag

Möblierungsvorschlag - Wohnen



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Küche mit Balkon

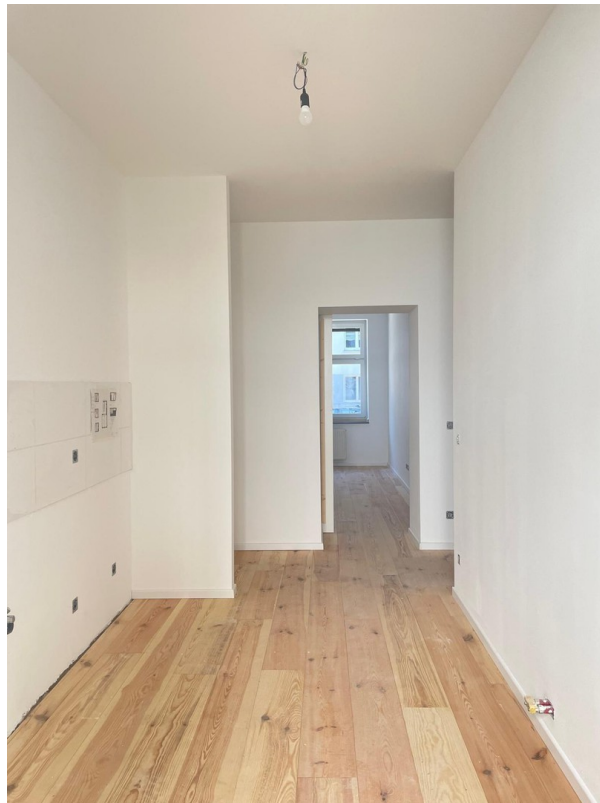


Blick Hausflur in Wohnung

Exposé - Galerie



Eingang Balkon



Blick von Küche zur Diele

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schiebetür im Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Diele mit Platz für Garderobe



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schiebetür im Wohnzimmer



modernes Duschbad

Exposé - Galerie

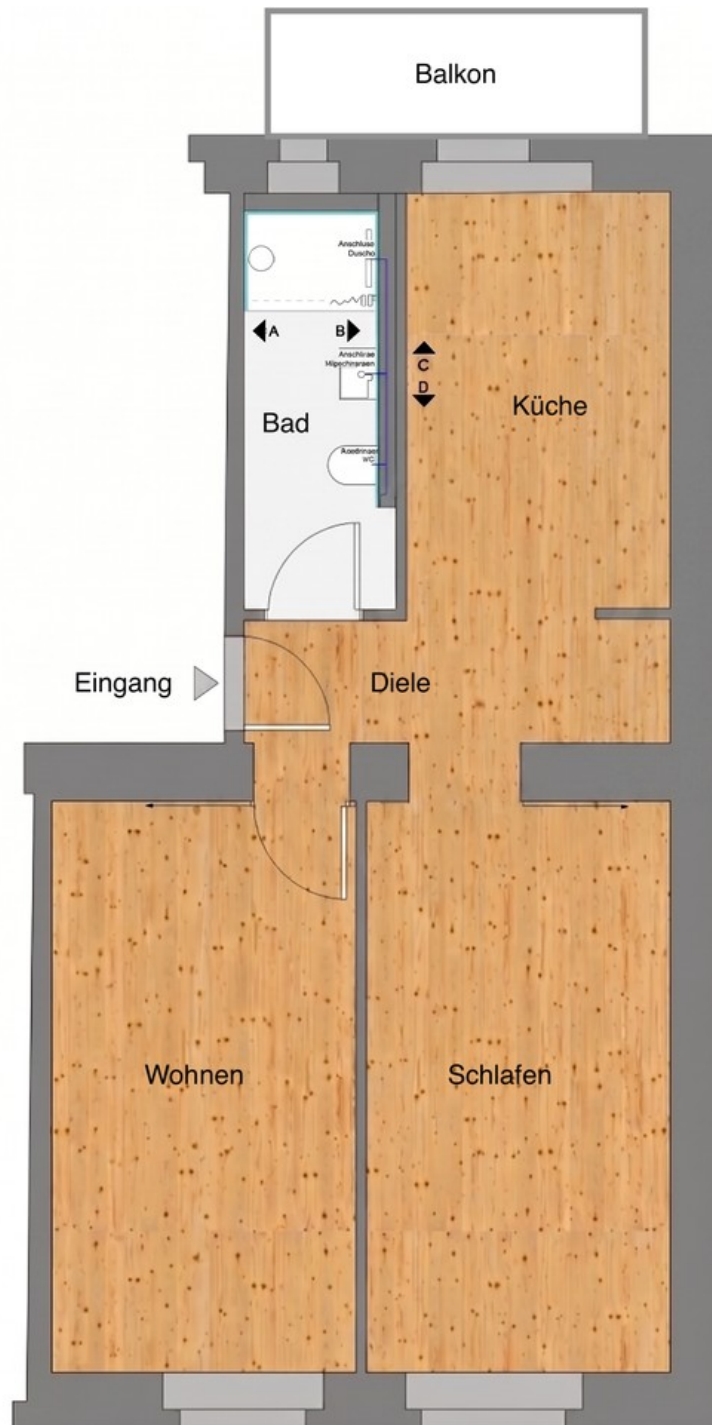


Duscharmaturen



Haus von Aussen

Exposé - Grundrisse



Grundriss M 1:50