

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

**\*PROVISIONSFREI\* Helle 4-Raum-Wohnung mit 2  
Balkonen in gepflegtem Haus**



Objekt-Nr. OM-469748

### Wohnung

Verkauf: **665.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Rotmanov

Herchenbachstr. 5  
40470 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	465 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine großzügige Wohnung in einem repräsentativen Haus? Dann haben wir das richtige Angebot für Sie!

Im 3. Obergeschoss eines sehr gepflegten und gut unterhaltenen Mehrfamilienhauses befindet sich diese helle und gut geschnittene Vierzimmer-Wohnung, die nun einen neuen Eigentümer sucht. Schon beim Betreten des Hausflures spüren Sie, dass die Eigentümergemeinschaft Wert auf Sauberkeit und Ordnung legt, was dafür spricht, dass hier überwiegend die Eigentümer selbst leben.

Die Wohnung erreichen Sie bequem über das helle und freundlich gestaltete Treppenhaus oder über den modernen Aufzug, welcher Sie zur Halbebene bringt, von wo aus Sie noch 5 Treppenstufen zu laufen haben.

Die helle Wohnung ist großzügig geschnitten. Neben einem großen und offen gestalteten Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Küche und zu beiden Loggias finden Sie drei weitere Wohnräume, welche allesamt einen ebenfalls schönen Ausblick bieten. Clever situierte Garderoben- und Abstellbereiche zeigen, dass schon bei Errichtung mitgedacht wurde. Neben einem großen Badezimmer mit anschließendem Ankleidebereich existiert ein separates WC.

Die Wohnung wurde im Jahr 2022 umfassend modernisiert und befindet sich in einem hervorragenden, bezugsfertigen Zustand. Die gesamte Wohnung ist mit Ausnahme der Nassräume mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet. Bad, separates WC und die Küche wurden 2022 auf den neuesten Stand gebracht. So können Sie sofort einziehen, ohne erneute Handwerkertermine einplanen zu müssen.

Die zwei Loggias - eine nach Osten, die andere nach Westen ausgerichtet - sorgen für Sonne von morgens bis abends. Das morgendliche Frühstück auf der Ost-Loggia und der Sonnenuntergang auf der West-Loggia machen diese Wohnung zu etwas Besonderem.

Zur Wohnung gehört ein eigener Abstellraum im Keller. Ein gepflegter und trockener Kellerbereich bietet zudem einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller und eine zur Hausgemeinschaft gehörende Waschküche (sofern Sie nicht Ihre eigene Waschmaschine innerhalb Ihrer Wohnung betreiben möchten). Ein Tiefgaragenstellplatz wird aktuell von uns angemietet (er gehört einem anderen Eigentümer der Anlage) und kann vom Käufer übernommen werden - aktuell 65 €/Monat. Der Stellplatz ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Selten bietet sich eine Wohnung in einem derart gepflegten Umfeld an. Dies lässt sich nicht nur innerhalb der Wohnung, sondern insbesondere auch in allen Allgemein- und Außenflächen erkennen. Alles in allem ist diese schöne Wohnung mehr als nur quadratisch, praktisch, gut – sie bietet Ihnen eine bezahlbare und faire Investition mit sofortiger Nutzbarkeit.

## Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 121 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer (Wohn-/Essbereich, Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich, Kinder-/Gästezimmer, Arbeits-/Hobbyzimmer)
- 2 Loggien (Ost- und Westausrichtung)
- Hochwertiges Echtholzparkett in allen Räumen (2022)
- Bad und WC auf aktuellem Stand (2022)
- Neue Einbauküche (2022, im Kaufpreis enthalten – Wert ca. 10.500 €)
- Ölzentralheizung (Heizung Baujahr 2017)
- Personenaufzug zur Halbebene
- Tiefgaragenstellplatz vom Käufer übernehmbar (nicht im Kaufpreis; aktuell 65 €/Monat Miete, gehört einem anderen Eigentümer der Anlage)

- Kellerabteil
- Grundstücksgröße: 4.683 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1967

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die sehr begehrte und ruhige Lage in Verbindung mit der optimalen Verkehrsanbindung machen diese Immobilie zu etwas Besonderem. Freizeit- und Fahrradwege liegen direkt vor der Tür. Fußläufig finden Sie Geschäfte, Ärzte, Restaurants und alles, was Ihr Herz begehrt. Auch diverse Schulen und Kindergärten erreichen Sie binnen weniger Fußminuten. Spielplätze befinden sich unmittelbar in der Nachbarschaft.

Wer sich sportlich betätigen mag, kommt auch hier schnell auf seine Kosten: Nicht nur befindet sich der Tennisclub in unmittelbarer Umgebung, auch Jogging- und Fahrradstrecken lassen sich optimal am Haus beginnen. Der Rhein sowie mehrere Grünanlagen dienen der nahen Erholung.

Die sehr gute Verkehrsanbindung an die Autobahnen A 52 und A 44 (in 3 Minuten erreichbar) führt unter anderem direkt nach Düsseldorf Flughafen - Essen - Ruhrgebiet - Mönchengladbach und macht diese Lage auch für Berufspendler interessant. Darüber hinaus können Sie problemlos die angrenzenden Städte per Bus und Bahn erreichen (diverse Haltestellen in ca. 250 m sind fußläufig erreichbar).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Kinderzimmer Flur

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Garderobe

# Exposé - Galerie



Büro



Flur



Dusche / WC

# Exposé - Galerie



Balkon 1



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

# Exposé - Galerie

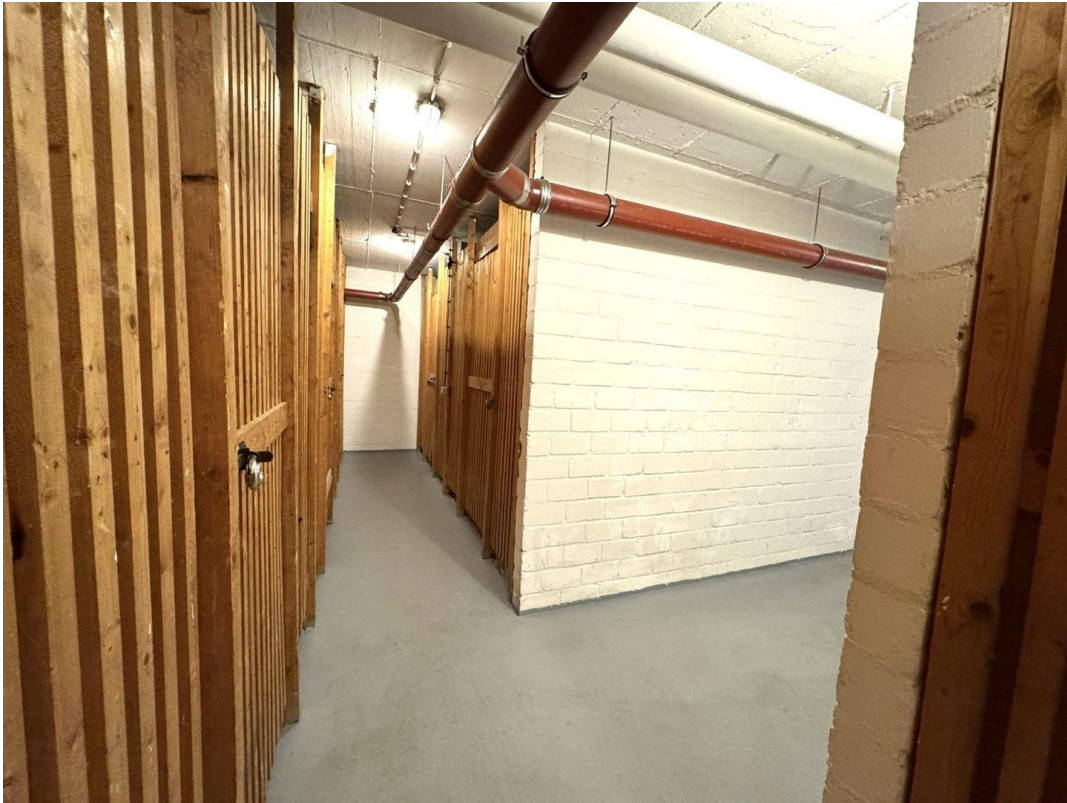


Balkon 2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Keller

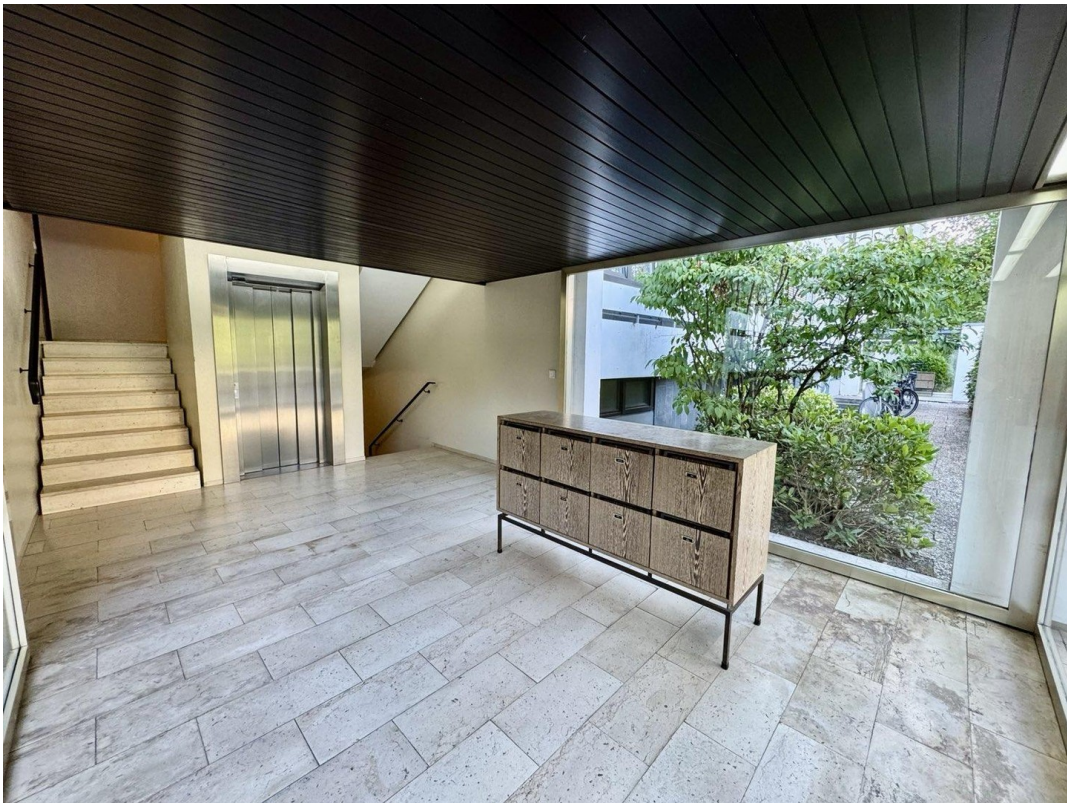


Tiefgarage

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Eingang Foyer

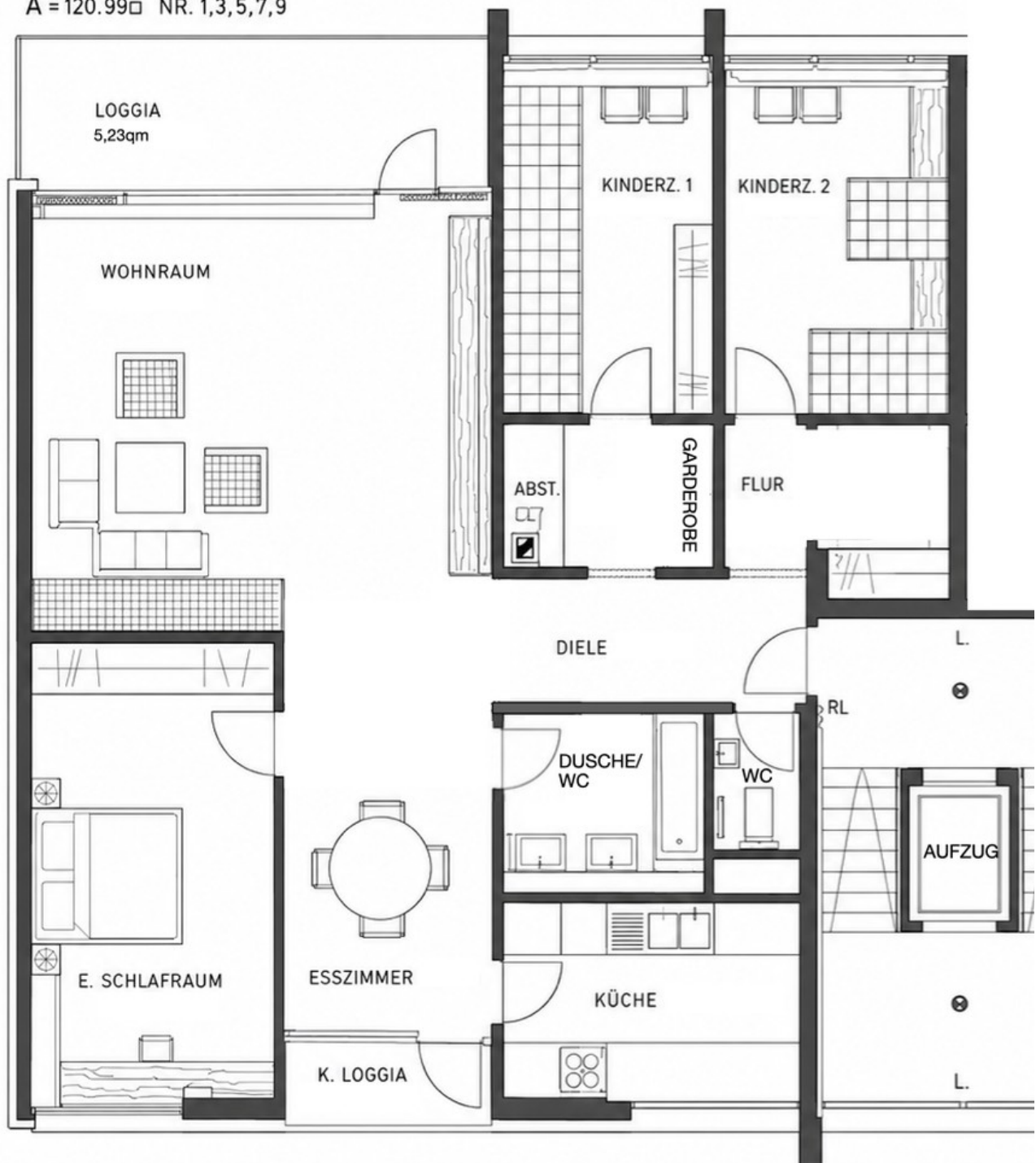
# Exposé - Galerie



Gebäudeansicht

# Exposé - Grundrisse

A = 120.99 □ NR. 1,3,5,7,9



ERD-, 1. BIS 4. OBERGESCHOSS M. 1 : 50