

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

**2 Zimmer Altbau Traum. WG geeignet - das teilt Kosten.  
Mit Balkon. Provisionsfrei von Privat.**



Objekt-Nr. OM-473215

### Wohnung

Verkauf: **195.000 €**

Ansprechpartner:  
Heidrun Volkamer

Stoffeler Straße 18  
40227 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1912	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	282 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Altbau Charme - hohe Decken, teilweise Stuck, frisch renoviert und zum Einzug oder zur Vermietung bereit. Der Flur geht über in eine helle Wohnküche - das Zentrum der Wohnung zum Plaudern, Essen, Feiern. Für den Rückzug stehen zwei weitere separate freundliche Räume bereit. Als Paar kann man sich das eine gut als Schlafzimmer vorstellen. Hier findet man herrlich Ruhe und einen Balkon mit Blick ins Grüne. Als WG kann sich jeder sein eigenes Zuhause einrichten. Durch die Lage der Wohnung findet man auch im Zimmer zur Straßenseite genug Ruhe zum Arbeiten oder zum Entspannen.

## Ausstattung

Die Wohnung vermittelt einen Hauch von Italien. Das Bad, ausgestattet mit Marmor an Wänden und Boden, verleiht dem Zimmer das besondere Flair. Die gesamte Einheit ist ausgestattet mit Parkettboden - außer im unmittelbaren Küchenbereich in dem sich neuerliche aber dem Altbau entsprechende Fliesen befinden.

Im letzten Jahr ist die Gas - Heizungsanlage erneuert worden, um dort Energie effizienter zu heizen, aber auch um mögliche Heizungsanlagen Verschärfungen vorzubeugen. Die Eigentümergeinschaft verfügt über genügend Rücklagen. Vom Hausgeld gab es im vergangenen Jahr eine größere Rückzahlung.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche

## Lage

Attraktiv für Pendler, Studenten und alle, die das authentische Leben lieben. In Zukunft wird das Viertel noch interessanter. Durch das Projekt "Leben am Sonnenpark" stehen zukünftig weitere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung (Lidl, Rossmann etc.) Außerdem Angebote wie Cow Working Spaces, Car - und Bikesharing etc.

In wenigen Minuten ist man mit U-Bahn, S-Bahn oder Straßenbahn in der Innenstadt, an der Kö oder am Hauptbahnhof.

Reisen aus kulinarischen Gründen ist nicht mehr nötig, denn im Viertel gibt es Spezialitäten aus aller Welt. Das Restaurant "La Grillade" ist ein echter Gemeintipp für marokkanische Küche. In unmittelbarer Nachbarschaft kann man aber auch authentisch vietnamesisch, libanesisch, iranisch und syrisch speisen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	194,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie

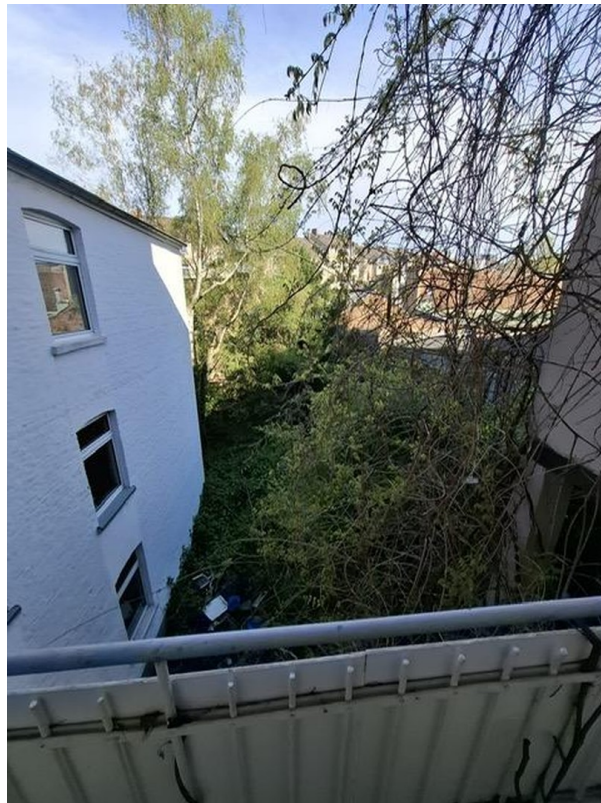


Zimmer 2 (mit Balkon)

# Exposé - Galerie



Flur von der Eingangstür aus



Blick in den Hinterhof

# Exposé - Galerie



Balkonfenster



Balkon

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Flur von der Küche aus

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Einbauküche



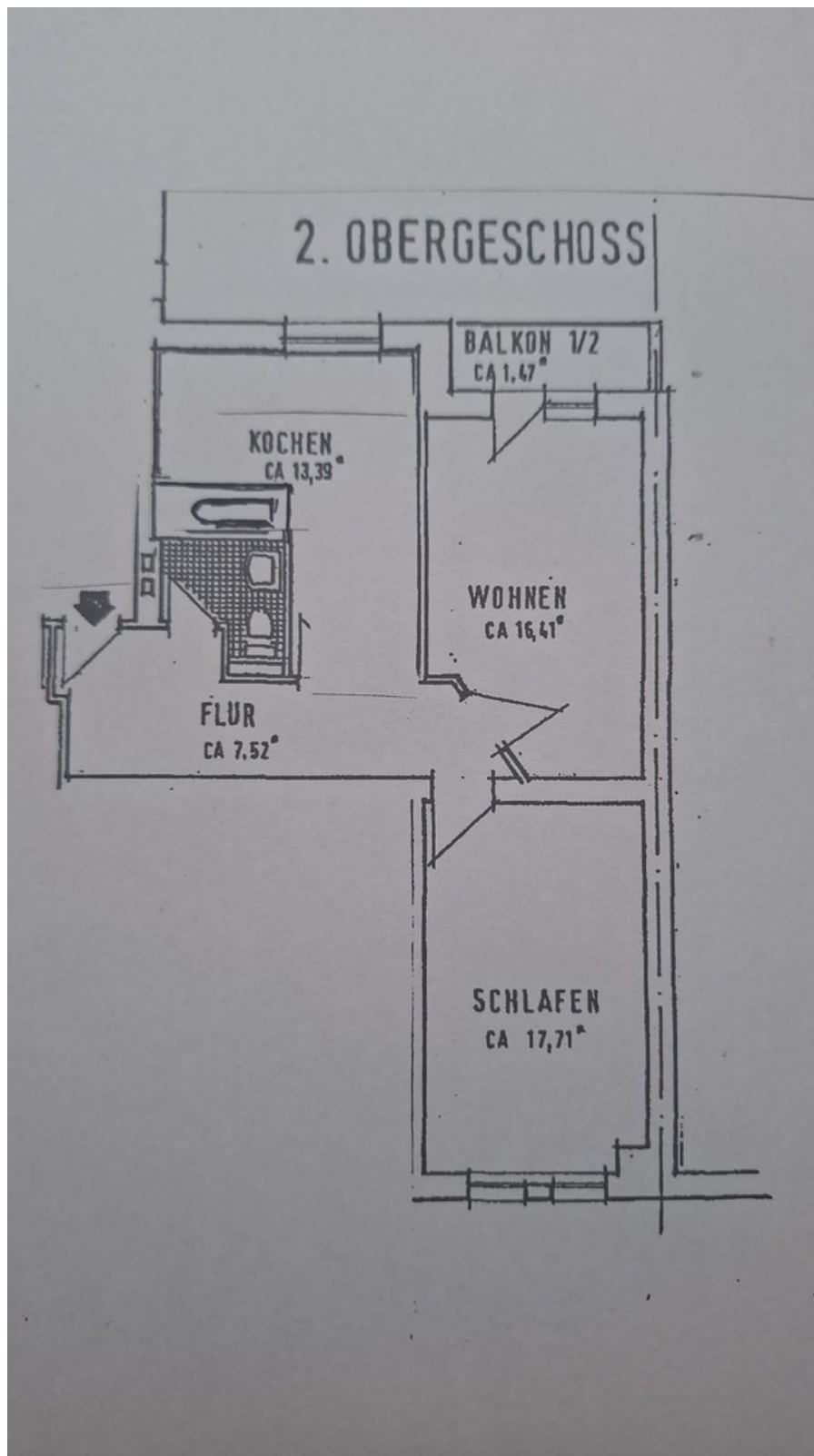
Badezimmer mit Wannenbad

# Exposé - Galerie



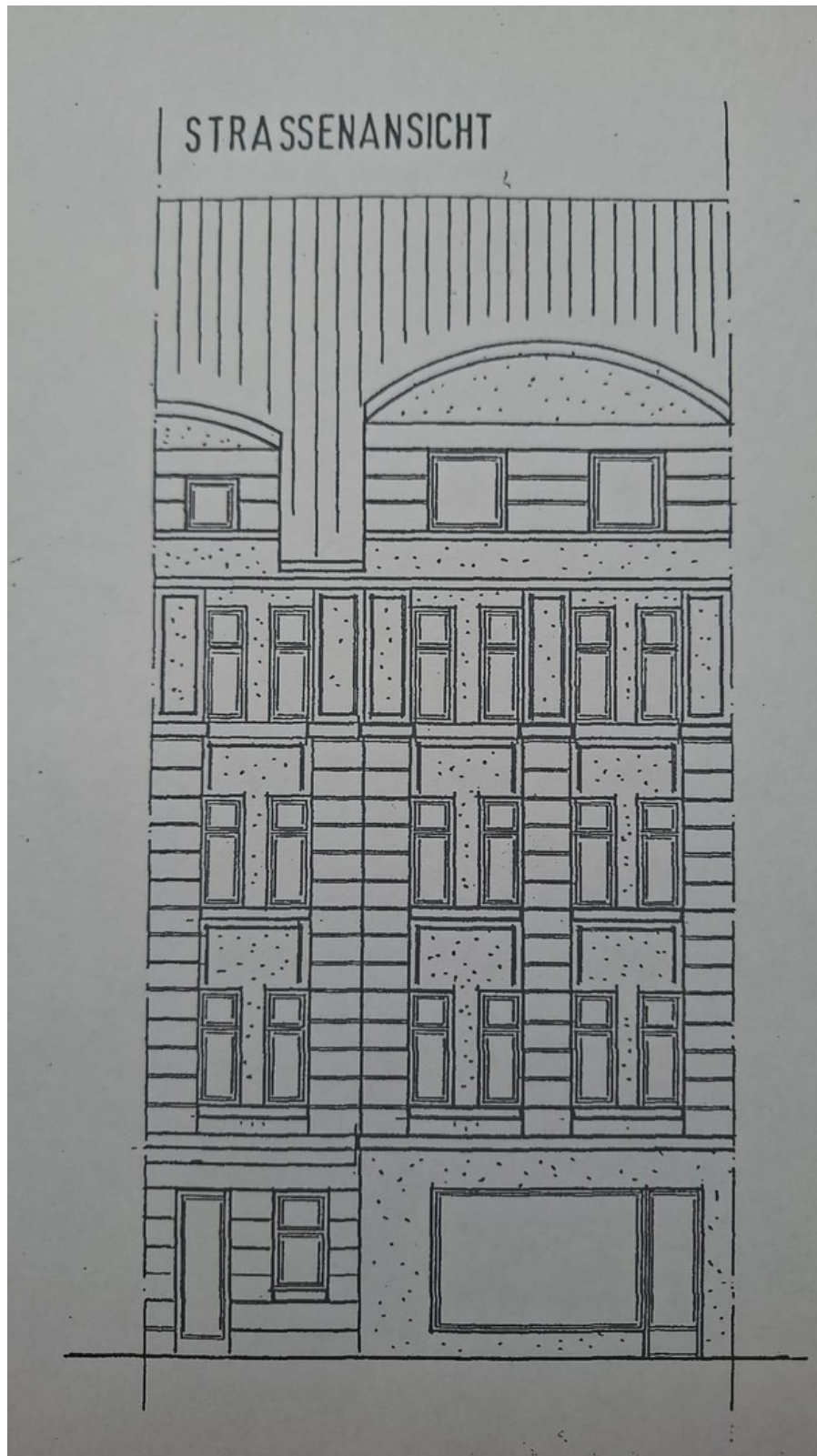
Badezimmer mit Bidet

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Fassade Zeichnung