

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### attraktive Wohnung von privat in Düsseldorf Garath



Objekt-Nr. OM-287912

### Wohnung

Verkauf: **218.750 €**

Ansprechpartner:  
Fr. Zare

40595 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	69,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	388 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei der hier von Privat ohne Maklercourtage zum Verkauf stehenden geräumigen Eigentumswohnung handelt es sich um eine 69 m<sup>2</sup> große, helle Wohnung mit 2 Schlafräumen, 1 Wohnzimmer, offene Küche, einem Balkon, einem Bad mit Badewanne und WC sowie separatem Gäste WC im 2. Obergeschoss einer ruhigen und gepflegten Wohnanlage unmittelbar am Waldrand von Düsseldorf Garath.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und wird ab 01.05.2024 frei und steht somit für Eigennutzung oder als solide Kapitalanlage für anderweitige Vermietung bereit. Das Objekt steht für eine stets gute Vermietbarkeit.

Gern können wir einen Besichtigungstermin vereinbaren, damit Sie sich von den Vorzügen des Objekts überzeugen können.

## Ausstattung

letzte umfassende Modernisierungen sind in 2010 und 2018 erfolgt.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Gäste-WC

## Lage

Lage

Das Objekt ist in einem ruhigen Wohngebiet gelegen. Sowohl der S-Bahnhof Garath, als auch das Nahversorgungszentrum sind in ca. 15 Gehminuten erreichbar.

Mehrere Discounter, Drogeriemärkte, Apotheken und Arztpraxen vielfältiger Fachrichtung runden die hohe Versorgungsqualität ab. Viele Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen bieten Möglichkeiten der aktiven Freizeitgestaltung.

Mit der S-Bahn (S6) sind Sie in weniger als 15 Minuten am Hauptbahnhof in Düsseldorf.

Mit dem PKW sind Sie schnell auf der A59, A46 oder A3 und in 15 -20 Minuten in der Düsseldorfer Innenstadt, in Langenfeld oder in Monheim.

Garath verfügt über mehrere Grundschulen sowie eine Haupt- und eine Gesamtschule. Zwei Gymnasien in Benrath sind per Fahrrad oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Garath beherbergt die schönsten Wald- und Moorflächen Düsseldorfs und liegt im Zentrum natürlicher Freizeit-Highlights. Der Unterbacher See, der Elbsee und auch der weitläufige Garather Forst ermöglichen diverse Sport und Freizeitaktivitäten. Dem schönen Schloss Garath verdankt der Stadtteil seinen Namen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	134,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

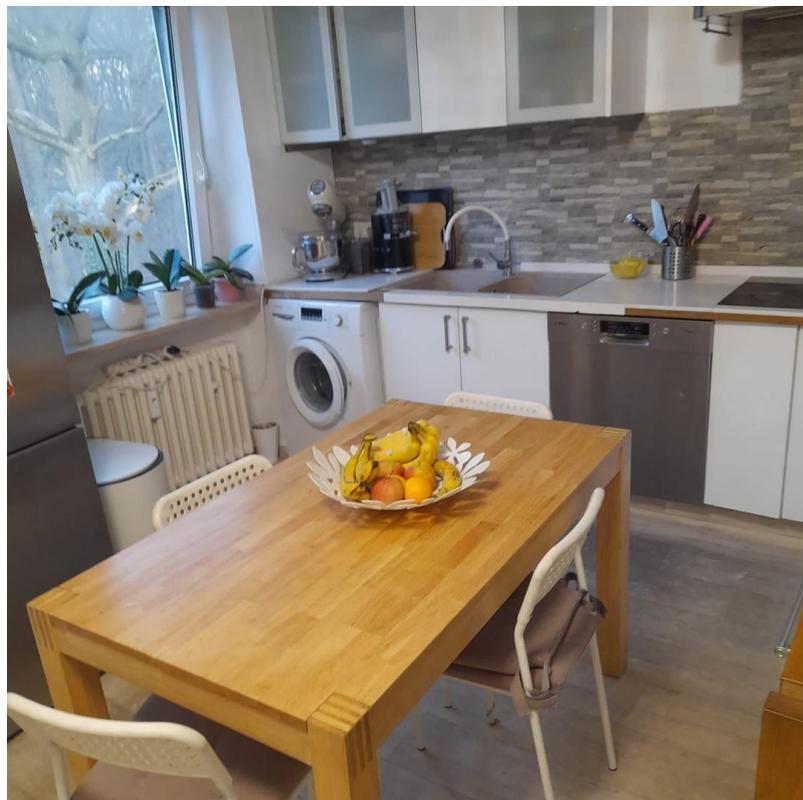


Durchgang zu den Schlafzimmern

# Exposé - Galerie



offene Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Gebäude von Außen

# Exposé - Galerie



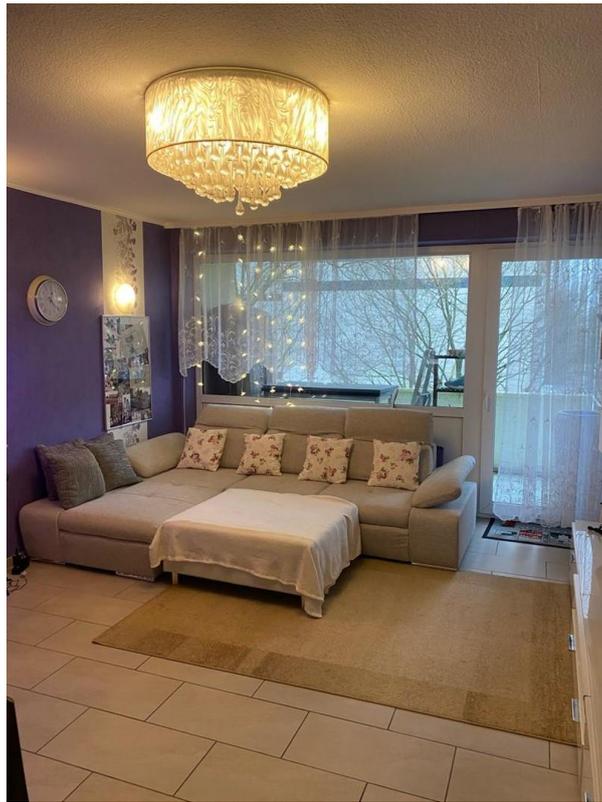
Hauseingang

Hauseingang



Blick aus dem Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon



Büroecke im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

