Großzügige Maisonette-Wohnung in Rhein Nähe inkl. Stellplatz, Einbauküche und Balkon

40549 Düsseldorf, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 9229216_2



Wohnfläche ca.: **85 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **397.000 EUR**

MARCUS TRAPP IMMOBILIEN GmbH
Herr Marcus Trapp
info@marcustrapp.de
www.marcustrapp.de
Tel. +49 211 17606780

Großzügige Maisonette-Wohnung in Rhein Nähe inkl. Stellplatz, Einbauküche und Balkon

Objekt ID	9229216_2
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	40549 Düsseldorf Nordrhein-Westfalen
Etage	3
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	85 m²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	7 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Baujahr	1982
Letzte Modernisierung	2023
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Keller, Laminatboden, Tiefgarage
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Hausgeld	340 EUR

MARCUS TRAPP IMMOBILIEN GmbH
Herr Marcus Trapp
info@marcustrapp.de
www.marcustrapp.de
Tel. +49 211 17606780

Kaufpreis	397.000 EUR

MARCUS TRAPP IMMOBILIEN GmbH
Herr Marcus Trapp

info@marcustrapp.de
www.marcustrapp.de

Tel. +49 211 17606780

Objektbeschreibung

Die hier angebotene lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung befindet sich im Stadtteil Alt-Heerdt. Ein Ort, der neben rustikalen Bauten in altem Stil auch einige Grünflächen und Parks zu bieten hat. Entdecker und Naturfreunde kommen ganz auf ihre Kosten.

Die ca. 85m² große Wohnung Objekt befindet sich in einem 1982 erbauten Mehrfamilienhaus und verteilt sich auf zwei Etagen.

Nach Betreten der Wohnung befinden Sie sich im Flur, von wo aus die Küche, das Gäste-WC sowie das Wohnzimmer abgehen.

Dank des sehr guten Schnitts der Küche, lädt sie nicht nur zum Kochen, sondern auch zum Verweilen ein. Die charmante, offen gestaltete Einbauküche ist im Kaufpreis inkludiert und ermöglicht Ihnen einen schnelleren Einzug.

Im Gäste-WC befindet sich eine Abstellkammer, die für weiteren Stauraum in der großzügigen Wohnung sorgt.

Gegenüber der Küche befindet sich das geräumige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, dessen Mauerwerk für genügend Privatsphäre sorgt.

Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie des Weiteren über eine Wendeltreppe die zweite Etage der schönen hellen Maisonette-Wohnung.

Hier befinden sich zwei weitere Wohnräume, die sich ganz nach Ihren Belieben als Schlaf,- Kinder,- und/oder Arbeitszimmer einrichten lassen.

Der aktuell als Arbeitszimmer eingerichtete Wohnraum hat einen zusätzlichen Zugang zum Treppenhaus, sodass hier eine zweite Wohnungseingangstür vorhanden ist. Dies hat den unschlagbaren Vorteil, dass Sie sperrige Möbel nicht durch die im Wohnzimmer befindliche Wendeltreppe transportieren müssen, sondern ganz einfach den Hausflur nutzen können, um in die zweite Etage der Maisonette-Wohnung zu gelangen.

Passend zu den Wohnräumen, befindet sich auf der zweiten Etage auch das große tageslichtdurchflutete Badezimmer. Das Bad ist mit einer Badewanne und einem modernen großen Fliesenspiegel ausgestattet.

Die Eigentumswohnung ist mit einem gepflegten Laminatboden sowie Fliesen ausgestattet, welche durch eine Fußbodenheizung beheizt werden.

Zum Haus gehört eine Tiefgarage, worin selbstverständlich auch Ihr Wagen seinen eigenen Stellplatz findet.

Der Kaufpreis der Wohnung beläuft sich auf insgesamt 397.000 EUR inkl. Tiefgaragenstellplatz.

Ausstattung

- Baujahr 1982
- Maisonette-Wohnung
- Wohnfläche ca. 85m²
- Balkon 7m²
- 3 Zimmer
- davon 2 Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer inkl. Essbereich
- 1 Tageslichtbad mit Dusche sowie Badewanne
- 1 Gäste WC
- Küche inkl. Einbauküche und Platz für Esstisch
- großformatiger Fliesenspiegel im Badezimmer
- Fußbodenheizung
- gepflegter Laminatboden
- geflieste Küche sowie gefliestes Badezimmer
- Abstellraum im Gäste-WC
- zweite Hauseingangstür auf der oberen Etage
- Wendeltreppe
- Dachboden
- inkl. Tiefgaragenstellplatz

Sonstiges

Provisionshinweis

a) Die vom Käufer zu zahlende Provision beträgt einschließlich MwSt. 3,57 % bezogen auf den Kaufpreis nebst etwaiger der auftraggebenden Person oder Dritten zugutekommender Nebenleistungen des Käufers. Sie ist am Tage des Kaufvertragsabschlusses zwischen Verkäufer und dessen Käufer fällig. Eine nachträgliche Reduzierung des Kaufpreises hat auf die Provisionshöhe keinen Einfluss.

b) Die vorgenannte Provision ist auch bei Zustandekommen eines wirtschaftlich gleichwertigen oder gleichartigen Geschäfts über das hier vertragsgegenständliche Objekt des Auftraggebers zu zahlen.

c) Der Makler ist auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig. In diesem Fall ist der Makler berechtigt, mit dem Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe zu vereinbaren. Hierbei verpflichtet sich der Makler auch gegenüber des Käufers, sich vom Verkäufer keine Provision versprechen zu lassen, zu verlangen oder entgegenzunehmen, die von der in diesem Vertrag vereinbarten Provisionshöhe abweicht.

d) Der Käufer ist verpflichtet, dem Makler unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftsverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.

Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber, Bauträger und Behörden zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Nicht das richtige für Sie?

Einige unserer Objekte sind nicht öffentlich in der Vermarktung und werden unseren Kunden nur direkt angeboten. Profitieren auch Sie von diesem Vorteil und lassen Sie uns wissen was Sie genau suchen. Falls wir etwas passendes für Sie im Angebot haben, lassen wir Ihnen die nötigen Informationen gerne zukommen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	05.09.2018
Gültig bis	05.09.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1982
Primärenergieträger	Erdgas leicht
Endenergieverbrauch	118,00 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D

Lage

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, nur wenige Hundert Meter vom Rhein entfernt im linksrheinischen Düsseldorf Alt-Heerdt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckerei oder Ärzte befinden sich in umliegend in unmittelbarer Nähe zur Wohnung und bieten somit eine optimale Nahversorgung. Ebenfalls ist die Luegallee in Oberkassel mit Ihren Einkaufsläden, Cafés und Restaurant nur ca. 3 Kilometer entfernt, sodass hier - ob Jung oder Alt - jeder auf seine Kosten kommt.

Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich Bus- und U-Bahnstationen mit Anbindungen zum Düsseldorfer und Neusser Hauptbahnhof, wodurch eine sehr gute Anbindung den ÖPNV gegeben ist.

Mit dem Auto erreicht man in Kürze die B7 mit Anbindungen zur Düsseldorfer Innenstadt sowie zur A52 in Richtung Mönchengladbach. Ebenfalls ist hierdurch das Kreuz Kaarst schnell erreicht mit weiteren Verbindungen zur A57 in Richtung Krefeld, Neuss und Köln.

MARCUS TRAPP
IMMOBILIEN



9229216_Wohnzimmer_4



9229216_Wohnzimmer_1



9229216_Wohnzimmer_2



9229216_Küche



9229216_Balkon



9229216_Balkon Aussicht_1

MARCUS TRAPP IMMOBILIEN GmbH
Herr Marcus Trapp

info@marcustrapp.de
www.marcustrapp.de

Tel. +49 211 17606780

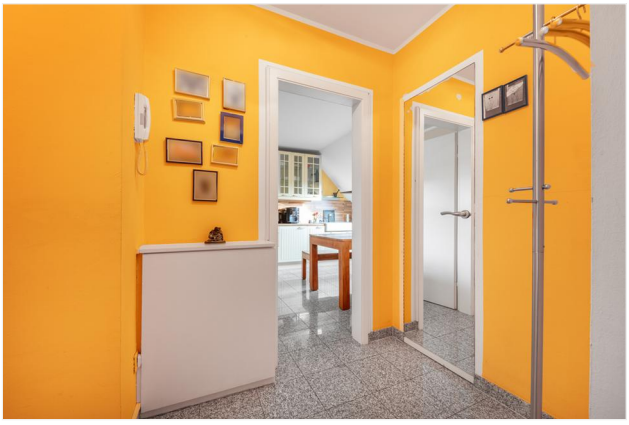
MARCUS TRAPP
IMMOBILIEN



9229216_Balkon Aussicht_2



9229216_Flur Dachgeschoss_2



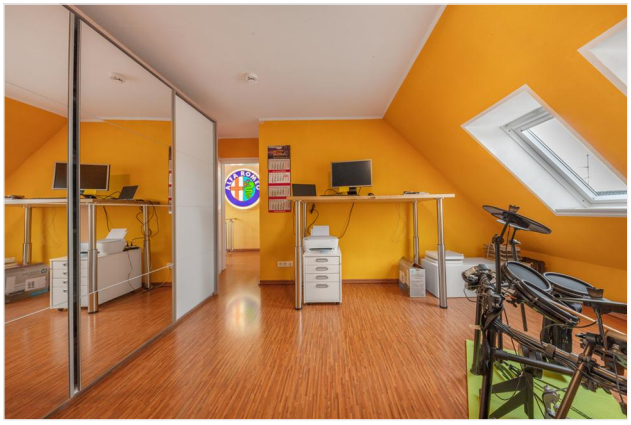
9229216_Flur Dachgeschoss_1



9229216_Badezimmer



9229216_Arbeitszimmer_2



9229216_Arbeitszimmer_1

MARCUS TRAPP IMMOBILIEN GmbH
Herr Marcus Trapp

info@marcustrapp.de
www.marcustrapp.de

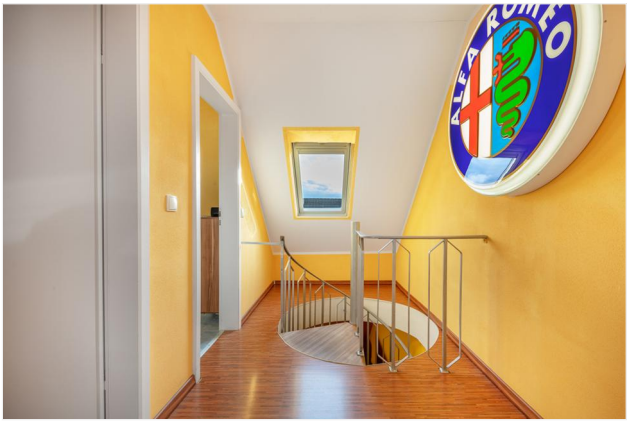
Tel. +49 211 17606780



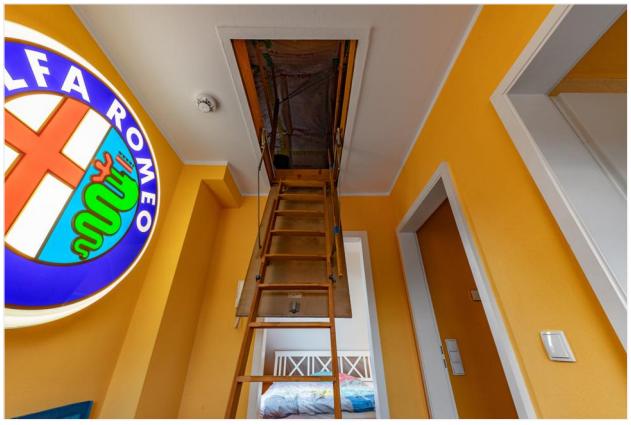
9229216_Schlafzimmer



9229216_Flur Speicher_2



9229216_Flur Speicher_1



9229216_Zugang zum Dach



9229216_Hausflur



9229216_Außenansicht Hauseingang

MARCUS TRAPP IMMOBILIEN GmbH
Herr Marcus Trapp

info@marcustrapp.de
www.marcustrapp.de

Tel. +49 211 17606780



9229216_Außenansicht Balkonseite



9229216_Außenansicht seitlich_1



9229216_Rhein blauer Himmel

MARCUS TRAPP IMMOBILIEN GmbH
Herr Marcus Trapp

info@marcustrapp.de
www.marcustrapp.de

Tel. +49 211 17606780