

Exklusive & sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit ruhigem Süd-Balkon und Hinterhofblick

40476 Düsseldorf, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 9219130



Wohnfläche ca.: **103 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **687.000 EUR**



Exklusive & sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit ruhigem Süd-Balkon und Hinterhofblick

Objekt ID	9219130
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Derendorf) 40476 Düsseldorf Nordrhein-Westfalen
Etage	2
Etagen im Haus	6
Wohnfläche ca.	103 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	1 m ²
Gartenfläche ca.	1 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1950
Letzte Modernisierung	2021
Zustand	vollsanziert
Ausstattung	Standard
Ausstattung / Merkmale	Garten, Personenaufzug
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Hausgeld	256 EUR
Kaufpreis	687.000 EUR



Objektbeschreibung

Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um eine im Jahr 2018 kernsanierte 4-Zimmer-Wohnung mit traumhaften Balkon im Herzen von Düsseldorfs beliebten Stadtteil Derendorf.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines insgesamt 6-Parteien-Komplexes in einer kleinen Seitenstraße von Derendorf. Über ca. 103m² erstrecken sich hier 3 attraktive Schlafzimmer, ein großer, offener Wohn-Essbereich mit sich anschließender hochwertiger Küche, sowie ein schöner Süd-Balkon in Richtung ruhigen Innenhof. Zusätzlich zum hochwertig ausgestatteten Badezimmer mit ebenerdiger Dusche befindet sich noch ein separates Gäste-WC in der Wohnung.

Die Wohneinheit überzeugt durch Ihren sehr guten Schnitt, sodass eine optimale Raumnutzung gegeben ist und kaum Platz verloren geht. Die Wohnung ist sowohl zu Fuß über die Treppe, als auch über einen Aufzug erreichbar. Durch die Wohnungseingangstür betritt man eine kleine Diele, von welche alle Räumlichkeiten der Wohnung begehbar sind.

Rechts herum befinden sich die beiden exklusiven Bäder, sowie eines der drei Schlafzimmer. Ferner findet sich dort noch das Master-Schlafzimmer, welches das Größte der drei Schlafräume ist.

Geht man von der Wohnungstür nach links befindet sich dort zum einen das dritte Schlafzimmer bzw. Arbeitszimmer, zum anderen sticht einem sofort die moderne Küche mit freistehendem Küchenblock und ihrer offenen Gestaltung ins Auge. Von dort schließt sich auch als nahtloser Übergang der großzügige Wohn-Essbereich an mit dem Zugang zum wunderschönen Süd-Balkon mit Blick in Richtung Hinterhof.

Direkt neben der Küche befindet sich der Hauswirtschaftsraum mit Platz und den Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, sodass hier problemlos in der Wohnung gewaschen werden kann.

Die Immobilie wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt. In den Wohnräumen sowie der offenen Küche wurde hochwertiger Parkettboden verlegt, beide Badezimmer sind modern gefliest und dem heutigen Standard entsprechend ausgestattet. Bei den Fensterelementen handelt es sich isolierverglaste Kunststofffenster.

Die Einbauküche kann zu einem Kaufpreis von € 15.000,- erworben werden. Der Preis für die Küche ist nicht im aufgerufenen Kaufpreis inkludiert.

Der Wohnung ist ein separates Kellerabteil zugeordnet, sodass genug Stauraum vorhanden ist.

Ausstattung

- Baujahr 1950
- Kernsanierung 2018
- 6-Parteien-Komplex
- 1. Obergeschoss
- Aufzug
- Wohnfläche ca. 103m²



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN

- 4 Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- 1 separates Gäste-WC
- Hochwertige, offene Einbauküche mit freistehendem Küchenblock
- Süd-Balkon mit Blick in Richtung ruhigen Innenhof
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner in der Wohnung
- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen und dem Küchenbereich
- Bäder modern gefliest
- Moderne Armaturen
- Separates Kellerabteil
- Gas-Zentralheizung
- Fenster Kunststoff isolierverglast
- Guter Schnitt zur optimalen Raumnutzung
- Begehrte Wohnlage
- Ruhige Atmosphäre

Die Einbauküche kann zu einem Kaufpreis von € 15.000,- erworben werden. Der Preis für die Küche ist nicht im aufgerufenen Kaufpreis inkludiert.

Sonstiges

Provisionsregelung

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

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	03.02.2029
Gebäudeart	Wohngebäude



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN

Baujahr 1950

Primärenergieträger Gas

Energieeffizienzklasse A





Lage

Derendorf verbindet auf der einen Seite die Natur, Ruhe und „rheinische Gemütlichkeit“, auf der anderen die fußläufige Nähe zu prominenten Businessstandorten, gehobener Gastronomie und allen Belangen des täglichen Lebens. Golzheim / Derendorf bietet eine Wohn- und Lebensqualität auf exklusivem Niveau.

Aufgrund der Straßenbahnlinien 705 oder 707, sowie den Buslinien wie 722, 758 und 756 sind bequeme Verbindungen durch den ÖPNV gegeben. Golzheim / Derendorf bietet ebenfalls eine verkehrsgünstige Lage. Anbindungen an die Autobahnen 52, 44 und 57 sind nur wenige Autominuten entfernt und ermöglichen es weitere Großstädte wie Köln, Neuss oder Essen einfach zu erreichen.



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219130_ETW_Derendorf_Marcus Trapp



9219130_ETW_Derendorf_Marcus Trapp

Immobilien

Immobilien



9219130_ETW_Derendorf_Marcus Trapp



9219130_ETW_Derendorf_Marcus Trapp



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219130_ETW_Derendorf_Marcus Trapp



9219130_ETW_Derendorf_Marcus Trapp

Immobilien

Immobilien



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219130_ETW_Derendorf_Marcus Trapp



9219130_ETW_Derendorf_Marcus Trapp

Immobilien

Immobilien

MARCUS TRAPP
IMMOBILIEN

NOCH NICHT VERKAUFT ?

Für geprüfte Kunden suchen wir aktuell gepflegte
Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser
im Großraum Düsseldorf sowie
bundesweite Kapitalanlagen.

0211 - 176 067 80
www.marcustrapp.de

anzeige_marcus trapp immobilien_gold



9219130_ETW_Derendorf_Marcus Trapp



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219130_ETW_Derendorf_Marcus Trapp



9219130_ETW_Derendorf_Marcus Trapp

Immobilien

Immobilien



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219130_ETW_Derendorf_Marcus Trapp



9219130_ETW_Derendorf_Marcus Trapp

Immobilien

Immobilien



9219130_ETW_Derendorf_Marcus Trapp



9219130_ETW_Derendorf_Marcus Trapp



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219130_ETW_Derendorf_Marcus Trapp



9219130_ETW_Derendorf_Marcus Trapp

Immobilien

Immobilien



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219130_ETW_Derendorf_Marcus Trapp

Immobilien

