

WOHNEN IM ZOOVIERTEL! Exklusive 5-Zimmer-Wohnung mit TG-Stellplätzen in begehrter Lage in Düsseldorf

40237 Düsseldorf, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 9219136



Wohnfläche ca.: **220 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **1.200.000 EUR**



WOHNEN IM ZOOVIERTEL! Exklusive 5-Zimmer-Wohnung mit TG-Stellplätzen in begehrter Lage in Düsseldorf

Objekt ID	9219136
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	(Düsseltal) 40237 Düsseldorf Nordrhein-Westfalen
Wohnfläche ca.	220 m ²
Nutzfläche ca.	70 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1980
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	9
Tiefgaragenstellplätze	25.000 EUR (Anzahl: 9)
Ausstattung / Merkmale	Personenaufzug, Tiefgarage
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Hausgeld	1.082 EUR
Kaufpreis	1.200.000 EUR



Objektbeschreibung

Diese einzigartige Wohnung, deren Gestaltungs- und Ausstattungsqualität sehr hohen Maßstäben gerecht wird, befindet sich im Erdgeschoss des 1980 erbauten Mehrfamilienhauses, gelegen am Ende einer verkehrssarmen Sackgasse.

Die Immobilie fasziniert durch Harmonie und Stimmigkeit bei der großzügigen Raumaufteilung, den edlen Materialien und den gestalterischen Details - sowohl in der Wohnung, als auch in den gemeinschaftlichen Flächen.

Beim Betreten der Einheit empfängt Sie ein stilvolles Entrée und gibt den Blick frei in einen wunderschönen Wohn- / Essbereich mit bodentiefen Fenstern.

Die offene und hochwertig ausgestattete Küche mit Essplatz bietet einen wunderbaren Raum zum gemeinsamen Verleben gemütlicher Stunden.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist mit einem großzügigen Essbereich verbunden.

Angrenzend findet man ein separates Schlafzimmer, welches aufgrund seiner Leichtbauweise einfach und unkompliziert zurück gebaut werden kann. Dadurch erweitert sich der Wohnbereich um weitere ca. 20m².

Der separate Schlafrakt mit zwei Schlafzimmern, einer Ankleide und einem Badezimmer vervollständigt das Raumangebot dieser Ebene.

Das exklusive Badezimmer lässt keinerlei Wünsche offen und überzeugt durch eine begehbare Dusche, Whirlpool-Wanne und Sauna mit Infrarotlicht.

Durch einen geringen baulichen Aufwand kann die Wohnung in ein Loft umgewandelt bzw. die Raumaufteilung individuell verändert werden. Alternativ besteht ebenfalls die Möglichkeit aus der Einheit zwei separate Einheiten zu schaffen, da zwei separate Eingänge vorhanden sind - einmal aus dem Hausflur und einen Weiteren an der Küche.

Ein eigener Fitnessraum inkl. separatem Abstell- / Kellerraum und ein ca. 30m² großer Raum nutzbar als Kellerfläche oder Gästezimmer mit eigenem Badezimmer stehen im Untergeschoss zur Verfügung.

Weiterhin befinden sich hier bis zu neun Tiefgaragenstellplätze. Das Untergeschoss ist bequem mit dem Aufzug zu erreichen.

Ein einzigartiges, exklusives Stadtdomizil, welches sehr hohen Ansprüchen gerecht wird!

Ausstattung

- Hochwertige "allmilmö" Einbauküche inkl. Elektrogeräten und Wasserspender
- Badezimmer mit Whirlpool-Wanne und Sauna mit Infrarotlicht



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN

- Bis zu 9 Tiefgaragenstellplätze optional zukaufbar, 7 davon mit eigener Stromversorgung und Beleuchtung
- Großzügige Raumaufteilung
- Bodentiefe Fensterfronten mit maßangefertigten Plissees
- Hochsicherheitseingangstüren mit digitalen Türspionen und elektrischer Verriegelung
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Passive Raumbelichtung
- Wohnungseigener Fitnessraum im Keller (ca. 40 m²)
- Kellerraum / Gästezimmer mit separatem Badezimmer (ca. 30 m²)
- Ruhige Lage am Ende einer verkehrsarmen Sackgasse
- Bei der Immobilie handelt es sich um eine Gewerbeimmobilie mit Wohnrecht

Hausgeld laut Wirtschaftsplan 2022 ca. € 1.082,- inkl. Rücklagen und TG-Stellplätze

Sonstiges

Provisionsregelung

a) Die vom Käufer zu zahlende Provision beträgt einschließlich MwSt. 3,57 % bezogen auf den Kaufpreis (inkl. aller evtl. vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen, Inventar, Zubehör sowie evtl. dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen). Sie ist am Tage des Kaufvertragsabschlusses zwischen Auftraggeber und dessen Käufer fällig.

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 weiter berechtigt, auch für den Käufer des Vertragsobjekts entgeltliche Leistungen (insbesondere als Nachweis- und/oder Vermittlungsmakler) zu erbringen.

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



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN

Energieausweis

nicht erforderlich



Lage

In einer der schönsten und begehrtesten Wohnlagen der Rheinmetropole, umgeben von schönen Häusern und Straßen, befindet sich diese exklusive Wohnung.

In absoluter Ruhe, in einer ruhigen Anliegerstraße / Sackgasse gelegen und in fußläufiger Entfernung zum Zoo-Park, garantiert Ihnen dieses Stadtdomizil einen traumhaften und erstklassigen Wohnkomfort.

Die nahe gelegene Grafenberger Allee sowie die Rethelstraße, beide mit hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés und beliebten Restaurants, erreichen Sie fußläufig.

Banken sowie Ärzte aller Fachrichtungen befinden sich in der nahen Umgebung. Gleiches gilt für Schulen und Kindergärten.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und den Internationalen Flughafen Düsseldorf ist ausgezeichnet. Die Düsseldorfer Innenstadt mit ihrem breiten kulturellen Angebot an zahlreichen Museen, diversen Theatern, die Düsseldorfer Oper sowie den Medienhafen, der sich über die letzten Jahre zu einem angesagten Viertel mit Restaurants und Clubs entwickelt hat, erreichen Sie in wenigen Minuten.

Der in direkter Nähe gelegene Grafenberger Wald mit seinen großen zusammenhängenden Wald- und Erholungsflächen bietet zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten.

In der direkten Umgebung entsteht in naher Zukunft ein Neubauvorhaben des Bauträgers Dornieden.

Diese exponierte Lage und Exklusivität ist ein Garant für die Werthaltigkeit dieser Liegenschaft.



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilie

Immobilie



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilie

Immobilie



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilie

Immobilie



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilie

Immobilie



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilie

Immobilie



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilie

Immobilie



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilie



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilie



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilie

Immobilie



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilie

Immobilie



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilie

Immobilie



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilie

Immobilie



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilie

Immobilie



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilie

Immobilie



9219136_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN

Immobilie

