

Exklusive & sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit ruhigem Süd-Balkon mit Blick über die Dächer von Derendorf

40476 Düsseldorf, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 9219110



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



Exklusive & sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit ruhigem Süd-Balkon mit Blick über die Dächer von Derendorf

Objekt ID	9219110
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Derendorf) 40476 Düsseldorf Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	6
Wohnfläche ca.	103 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1950
Zustand	vollsanziert
Ausstattung / Merkmale	Personenaufzug
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Hausgeld	227 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 2. 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 Balkon mit Blick über die Dächer von Düsseldorf. Zusätzlich zum hochwertig ausgestatteten Wannenbad mit Duschvorrichtung 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 mit attraktivem Blick in den ruhigen Hinterhof.

Geht man von der Wohnungstür nach links befindet sich dort zum einen das dritte Schlafzimmer bzw. Arbeitszimmer, zum anderen sticht einem sofort die hochwertige Küche mit 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 wurde hochwertiger Parkettboden verlegt, beide Badezimmer sind modern gefliest und dem heutigen Standard entsprechend ausgestattet. Bei den Fensterelementen handelt es sich isolierverglaste Kunststofffenster. Der offene Küchenbereich ist ebenfalls mit einem großformatigen Fliesenboden versehen worden und mit Markengeräten - u.a. von Miele, Neff - ausgestattet.

Die Einbauküche kann zu einem Kaufpreis von € 16.700,- optional dazu 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.

In unmittelbarer Nähe gibt es die Möglichkeit Stellplätze anzumieten. Gegebenenfalls besteht die Option den bereits seitens der derzeitigen Eigentümer angemieteten Stellplatz zu übernehmen.

Ausstattung

- Baujahr 1950
- Kernsanierung 2018



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN

- 6-Parteien-Komplex
- 2. Obergeschoss
- Aufzug
- Wohnfläche ca. 103m²
- 4 Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- 1 Wannenbad mit Duschrückrichtung
- 1 separates Gäste-WC
- Hochwertige, offene Einbauküche
- Markengeräte u.a. von Miele, Neff
- Süd-Balkon mit Blick in Richtung ruhigen Innenhof
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner in der Wohnung
- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- Bäder modern gefliest
- Moderne Armaturen
- Küche mit großformatigen Fliesenboden
- Separates Kellerabteil
- Gas-Zentralheizung
- Fenster Kunststoff isolierverglast
- Möglichkeit zur Anmietung von Stellplätzen in der Umgebung
- Guter Schnitt zur optimalen Raumnutzung
- Begehrte Wohnlage
- Ruhige Atmosphäre

Die Einbauküche kann zu einem Kaufpreis von € 16.700,- optional dazu 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
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



9219110_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



9219110_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilie

Immobilie



9219110_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



9219110_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219110_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



9219110_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilie

Immobilie



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219110_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp

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



9219110_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



9219110_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilie

Immobilie



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219110_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



9219110_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilie

Immobilie



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9219110_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



9219110_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilie

Immobilie



9219110_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN

Immobilie

