

*****RESERVIERT*** Lichtdurchflutete
Eigentumswohnung in ruhiger Lage in Düsseldorf**

40239 Düsseldorf, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 9219140_N



Wohnfläche ca.: **93,40 m²** - Gesamtfläche ca.: **108 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **379.000
EUR**



RESERVIERT Lichtdurchflutete Eigentumswohnung in ruhiger Lage in Düsseldorf

Objekt ID	9219140_N
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	40239 Düsseldorf Nordrhein-Westfalen
Etage	3
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	93,40 m ²
Nutzfläche ca.	8 m ²
Gesamtfläche ca.	108 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	5 m ²
Grundstück ca.	108 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1957
Letzte Modernisierung	2021
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Keller, Parkettboden, Tageslichtbad, Teppichboden
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3.57% inkl. MwSt.



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN

Hausgeld	390 EUR
Kaufpreis	379.000 EUR



Objektbeschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um eine freundliche und gut gepflegte Wohnung in ruhiger Lage von Düsseldorf Düsselthal. Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger.

Die Wohnung liegt im 3. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses und verfügt über ca. 100m² Wohnfläche, welche sich auf 1 großes Wohn- & Esszimmer, 2 Schlafzimmer, 1 Tageslichtbad, einer Küche und einem Gäste WC verteilen. Der gemütliche, süd-westlich ausgerichtete Balkon rundet das Gesamtbild der Immobilie ab.

Die Diele ist mit einem Abstellraum und einer Garderobe ausgestattet und von hier aus sind alle Räumlichkeiten dieser Wohnung zu erreichen. Gegenüber der Haustür liegt zunächst das Gäste WC auf der linken Seite, sowie eines der Schlafzimmer, welches rückseitig ausgerichtet ist. Auf der rechten Seite der Haustür führt die Diele in das Herzstück der Wohnung - das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer. Von hier gelangt man auf den Süd-West-Balkon.

Auf der Vorderseite des Hauses befindet sich das renovierte, tageslichtdurchflutete Wannenbad mit Dusche und Anschluss für die Waschmaschine. Die Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen Frühstückstisch. Das zweite Schlafzimmer befindet sich am Ende der Diele und ist als Arbeits- oder Hobbyzimmer geeignet.

Die Wohnung wird durch eine Gas-Zentralheizung befeuert. In der Diele und dem Wohnzimmer wurde ein schöner Parkettboden verlegt, das Tageslichtbadezimmer ist mit weissen Wand- und grauen Bodenfliesen versehen. Die Schlafzimmern sind mit Teppichböden ausgestattet. Zwei separate Kellerräume sind der Wohnung zugeordnet.

Die Fenster, das Dach & die Balkone wurden bereits erneuert bzw. renoviert sowie auch die Aussenfassade.

Die öffentlichen Bilder sind Visualisierungen und dienen der Inspiration.

Ausstattung

- Baujahr 1957
- Wohnfläche ca. 100m²
- 3. Obergeschoss
- 1 großzügiges Wohn-Esszimmer mit Balkon
- 2 Schlafzimmer
- Gas-Zentralheizung
- Helles Parkett im Flur & Wohnzimmer
- Weisse Wandfliesen & graue Bodenfliesen im Tageslichtbad
- 2 Separate Kellerräume
- Süd-West Balkon

Renovierungen 2021:



Außenfassade gestrichen
Neue Kunststofffenster
Neues Dach
Balkone renoviert

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	Verbrauchsausweis
Gültig bis	13.04.2026
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1957
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	114,70 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Düsseltal liegt nahe des Zentrums der Stadt Düsseldorf und ist ein beliebter Stadtteil bei Familien und Studenten. Sie gelangen innerhalb weniger Minuten ins Grüne und die Universität Düsseldorf ist ebenfalls gut erreichbar. Der Grafenberger Wald sowie der Wildpark laden zu einem ausgedehnten Spaziergang ein. Auch die Düsseldorfer Altstadt ist mit seinem breitgefächerten gastronomischen Angebot und dem direkt angrenzenden Rhein einen Besuch wert. Von dort aus erreichen Sie innerhalb weniger Gehminuten die Königsallee. Hier sind zahlreiche exklusive Luxusgeschäfte vertreten.

Wenn Sie das urbane Leben mögen und trotzdem auch mal im Grünen abschalten möchten, dann sind Sie hier genau richtig.

Sie genießen eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV und verschiedene Autobahnen. Geschäfte des täglichen Bedarfs als auch mehrere Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



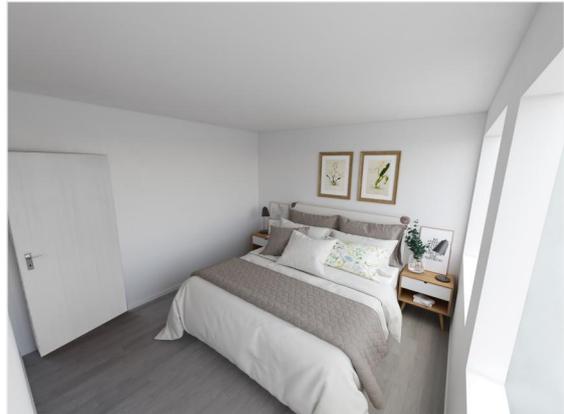
Straße



9219140_Wohnraum_staging



9219140_Flur_staging



9219140_Schlafzimmer_staging



9219140_Bu?ro_staging



Balkon



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



Hinterhof_B



Hinterhof_A



Hausansicht_Ru?ckseite_A



Hausansicht_Ru?ckseite_B



IMG_1913



IMG_2014



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



IMG_2013



IMG_1916



IMG_2045



IMG_1917



IMG_1910



IMG_1967



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



IMG_1969



IMG_1968



IMG_1977



IMG_1979



IMG_1980



IMG_1982



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



IMG_2037



IMG_1907

