

Rohdiamant in Düsseldorf – Maisonette-Wohnung direkt am Zoopark gelegen – mit Garten und 2 Garagen

40239 Düsseldorf, Maisonettewohnung zum Kauf

Objekt ID: 919953



Wohnfläche ca.: **186 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **890.000 EUR**



Rohdiamant in Düsseldorf – Maisonette-Wohnung direkt am Zoopark gelegen – mit Garten und 2 Garagen

Objekt ID	919953
Objekttypen	Maisonettewohnung, Wohnung
Adresse	(Düsseldorf) 40239 Düsseldorf Nordrhein-Westfalen
Etage	1
Wohnfläche ca.	186 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1964
Zustand	renovierungsbedürftig
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	15.000 EUR (Anzahl: 2)
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl MwSt.
Kaufpreis	890.000 EUR



Objektbeschreibung

186m² Maisonette-Wohnung mit 2 Balkonen, eigenem Gartenanteil und 2 Garagen direkt am Zoopark gelegen!

Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um eine sich über das Erd- und Gartengeschoss ziehende Maisonette-Wohnung in einem ruhigen 8-Parteien-Haus in beliebter Wohnlage am Zoopark in Düsseldorf-Düsseltal.

Durch die Wohnungseingangstür gelangt man direkt in den sich auf der Erdgeschossesebene befindlichen, großflächigen Wohnraum, welcher mit seiner offenen Gestaltung und Weitläufigkeit überzeugt. Von hier gehen zum einen die Küche mit kleinem Nord-West-Balkon, zum anderen schließt sich ein extra Zimmer an den Wohnraum an. Sowohl vom Wohnraum, als auch von diesem Zimmer ist ein zweiter, großzügiger Süd-Ost-Balkon begehbar mit Blick in den grünen und abgeschirmten Garten. Des Weiteren befindet sich noch ein Gäste-WC mit davor befindlicher Garderobe auf dieser Ebene.

Über eine Treppe gelangt man vom Wohnraum in die Gartengeschossebene. Diese bietet ein weiteres gemütliches Wohnzimmer mit Zugang zum schönen Garten. Ein weiteres Schlafzimmer mit Blick in den Garten schließt sich an das Wohnzimmer an. Das Schlafzimmer verfügt über ein Wannenbad en-suite mit Dusche und Bidet.

Dadurch, dass es sich bei dieser Wohnung ursprünglich um zwei separate Wohneinheiten gehandelt hat, verfügt die Immobilie über zwei separate Wohnungseingangstüren. Vom Treppenhaus des Gebäudes sind jeweils beide Eingänge erreichbar. Die Diele im Gartengeschoss lässt sich jedoch problemlos in ein weiteres Schlafzimmer umwandeln, sodass ein weiterer Wohn-/Schlafraum generiert werden kann.

Bei den Fensterflächen handelt es sich um isolierverglaste Aluminium-Fenster. Zur Gartenseite hin befinden sich auf beiden Ebenen großflächige Schiebeelemente. Die Böden in Wohn- und Schlafräumen sind mit Teppich ausgestattet, die Küche sowie das Bad und Gäste-WC sind gefliest. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt. Durch die ursprüngliche Aufteilung in zwei Wohneinheiten sind der Immobilie neben zwei Kellerräumen auch zwei Garagen direkt am Gebäude zugeordnet. Der Garten obliegt anteilig der privaten Nutzung und wird nur durch die beiden Parteien im Erd-/Gartengeschoss genutzt.

Das Potenzial dieser Immobilie ist unverkennbar! Hier bietet sich die Möglichkeit sich eine traumhafte Immobilie selbst zu gestalten und seine eigenen Vorstellungen Wirklichkeit werden zu lassen! Auf 186m² können Sie sich hier Ihr neues Eigenheim gestalten und somit eine top Immobilie in begehrter Wohnlage entstehen lassen!

Der kumulierte Kaufpreis inklusive beider Garagen und beider Freiplätze beträgt € 980.000,-.

Ausstattung

- Baujahr 1964



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN

- Wohnfläche ca. 186 m²
- Zimmeranzahl 4-5, je nach Nutzung und Vorstellung
- 8-Parteien-Haus
- Maisonette-Wohnung über Erd- und Gartengeschoss
- Wannenbad en-suite mit Dusche
- Gäste-WC
- 2 Balkone, jeweils nach Nord-West und Süd-Ost ausgerichtet
- Gartenanteil zur privater Nutzung
- 2 Garagen direkt am Gebäude
- Teppichböden in allen Wohnräumen
- Bad, Gäste-WC und Küche gefliest
- Befeuerung über Öl-Heizung
- Isolierverglaste Aluminium-Fenster
- Schiebeelemente zur Gartenseite
- 2 separate Kellerabteile
- Top Lage in ruhiger Wohngegend direkt am Zoopark

Der kumulierte Kaufpreis inklusive beider Garagen und beider Freiplätze beträgt € 980.000,-.

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

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	15.10.2027
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1964
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	105,50 kWh/(m²·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



919953_ETW Düsseldorf_Marcus Trapp



919953_ETW_Düsseldorf_Marcus Trapp

Immobilien1

Immobilien_



919953_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



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



919953_ETW_Düsseltal_Marcus Trapp



919953_ETW_Düsseltal_Marcus Trapp

Immobilien_

Immobilien_



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



919953_ETW_Düsseltal_Marcus Trapp



919953_ETW_Düsseltal_Marcus Trapp

Immobilien_

Immobilien_



919953_ETW_Düsseltal_Marcus Trapp



919953_ETW_Düsseltal_Marcus Trapp





Immobilien_

Immobilien_

