

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen im sanierten 8-Parteien-Haus



Objekt-Nr. OM-304360

Wohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:
Monika Welbhoff

Paul-Bonatz-Str. 33
40595 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	66,90 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	207 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer kleinen Wohngemeinschaft, sie besteht aus 8 Parteien, je Etage 2 Wohnungen. Das Objekt wurde ca. 1963 in Massivbauweise mit einer Fassade aus Verblendstein erstellt. Die Aufteilung in Eigentumswohnungen erfolgt in 2021

Die Renovierung des Gemeinschaftseigentums ist bis Mitte 2022 erfolgt. Es wurden folgende Arbeiten ausgeführt:

1. Ein neuer Hauseingangsbereich mit moderner Glas-Haustür und neuer Klingelanlage wurde mit Gegensprechfunktion ausgestattet.
2. Neue Briefkastenanlage im Eingangsbereich.
3. Das Treppenhaus wurde komplett renoviert. Die Treppenstufen sind mit Feinsteinzeugfliesen in hellgrau belegt und das Geländer farblich angepasst. Die Wände wurden aufgearbeitet und weiß gestrichen.
4. Die Treppenleuchten wurde ausgetauscht und neue Schalter und Lichttaster eingebaut.
5. Im Treppenhaus wurden Steigleitungen zu allen Wohnungen vorgesehen, die bei Bedarf in die Wohnung geführt werden können. Im Kellerflur ist ein neuer Zählerschrank für alle Wohnungen eingebaut worden, der nach Umstellung des Anschlusses genutzt werden kann.
6. Alle Wohnungen haben neue weiße Eingangstüren erhalten, die mit SK 2 und Klimaklasse 3. sowie Schall-Ex-Bodendichtung versehen sind. Für die Sicherheit erfolgt der Einbau eines Schutzbeschlages mit Zylinderschutz.
7. Sämtliche Balkone wurden im Frühjahr 2022 saniert. Die Bodenplatte wurde überarbeitet, isoliert und mit Megawood Barfußdielen belegt. Die Hauswände und Decken sind renoviert und weiß gestrichen. Die Balkone zur Straße wurden mit einem Edelstahl-Balkongeländer und mit VSG Sicherheitsglas ausgeführt.

Die Balkone zum Garten haben ein Brüstungsgeländer erhalten und wurden mit einem Handlauf versehen.

8.. Alle Wohnungen und das Treppenhaus sind mit 3-fach verglasten Kunststofffenstern in RAL Material: PCV hart zzgl. Alufensterbänken aufgerüstet worden.

9. Der gesamte Kellerboden wurde mit BRILLUX farbe in kieselgrau versiegelt, die Wände wurden in weiß gestrichen.

Die Keller-Zugangstüren wurden durch neue FHTüren in lichtgrau ersetzt.

10. Im September wurde noch der Haus-Zugangsbereich neu gestaltet. Das Pflaster wurde erneuert und die Beton-Stufen ausgetauscht. Die Grünfläche wurde mit Rollrasen belegt.

Im Rahmen dieser Arbeiten ist noch eine Mülltonnenverkleidung aus Edelstahl am Bürgersteig aufgebaut worden.

Damit hat das Mehrfamilienhaus einen sehr repräsentativen Auftritt erhalten.

Ausstattung

Eine gut geschnittene Wohnung, die mit einem überschaubaren Renovierungsaufwand auf den neuesten Stand gebracht werden kann.

Die Wohnräume sind mit Laminat belegt und die Wände tapeziert. Die Innentüren Türrahmen sind in Holz Ausführung.

Die Wände im Bad sind mit großflächigen weißen Fliesen gekachelt und der Boden ist mit rotbraunen Fliesen belegt. Eine Badewanne kann auch als Dusche genutzt werden. Ein hübsches Waschbecken rundet die Einbauten ab.

In der Küche kann die Waschmaschine untergebracht werden. Ein Ausgang zum sanierten Balkon sorgt für eine luftige Atmosphäre.

Vom Wohnzimmer aus ist der Balkon zum Garten zu betreten, ein schöner Ausblick ins Grüne. Beide Balkone sind mit Bankirai Holz belegt.

Im Keller befindet sich für jede Partei ein eigener Kellerraum.

Ein Fahrradkeller und ein Trockenkeller ist für alle Bewohner vorhanden.

Die Mieter wohnen bereits mehrere Jahre in der Wohnung und würden auch gern wohnen bleiben. Jedoch ist eine Kündigung wegen Eigenbedarf möglich.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Sonstiges

Die Wohnung ist vermietet.

Die Mieter haben um eine diskrete Vermarktung gebeten, darum sind Fotos von der Wohnung nicht im Exposé enthalten.

Die Miete beträgt ab 1.1.2024 monatlich 560,44€ Netto zzgl. Nebenkosten Das entspricht einer Jahresmiete von 6.725,28€, was einer Rendite von 3,8% entspricht.

Das Hausgeld beträgt 165€ monatlich + 30,25 € Rücklagen = 195,25 €.

Die Heizkosten (Fernheizung) und Warmwasserkosten werden direkt mit den Stadtwerken abgerechnet.

Lage

Der Stadtteil Garath beherbergt die schönsten Wald und Moorflächen Düsseldorfs und liegt im Zentrum natürlicher Freizeit-Highlights. Der Unterbacher See, der Elbsee und auch der weitläufige Garather Forst ermöglichen diverse Sport und Freizeitaktivitäten.

Demschönen Schloss Garath verdankt der Stadtteil seinen Namen.

Garath verfügt über einige Grundschulen sowie eine

Gesamt und Hauptschule, unter anderem die Städtische Montessori-Grundschule.

Das Objekt ist in einem ruhigen Wohngebiet gelegen.

Sowohl der S-Bahnhof Garath, als auch das

Nahversorgungszentrum sind fußläufig in weniger

als 10 Gehminuten erreichbar. Mehrere Discounter,

Drogeriemärkte, Apotheken und Arztpraxen vielfältiger

Fachrichtung runden die hohe Versorgungsqualität

ab.

Viele Kinder und Jugendfreizeiteinrichtungen bieten Möglichkeiten der aktiven Freizeitgestaltung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

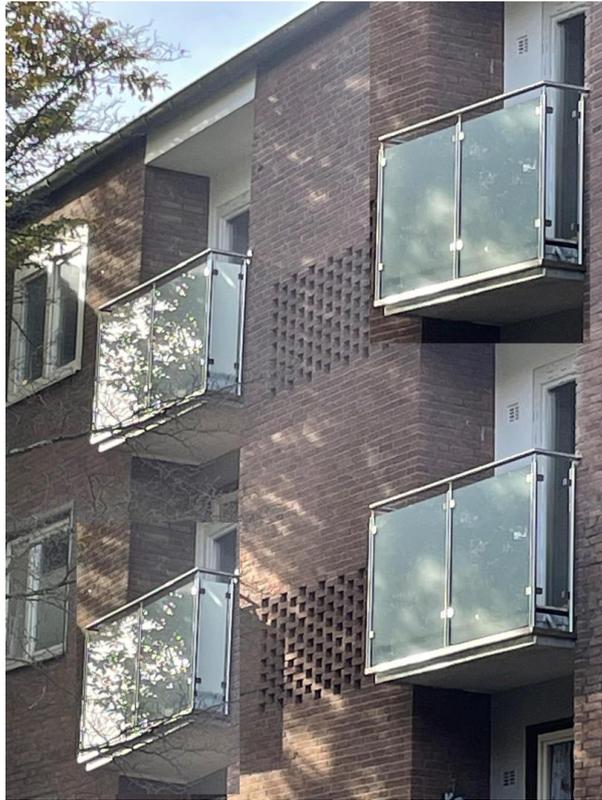
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	134,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Hauszugang

Exposé - Galerie



Neue Balkone



Hausansicht2

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Hauseingang

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Balkon vor Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon Wohnzimmer

Exposé - Galerie

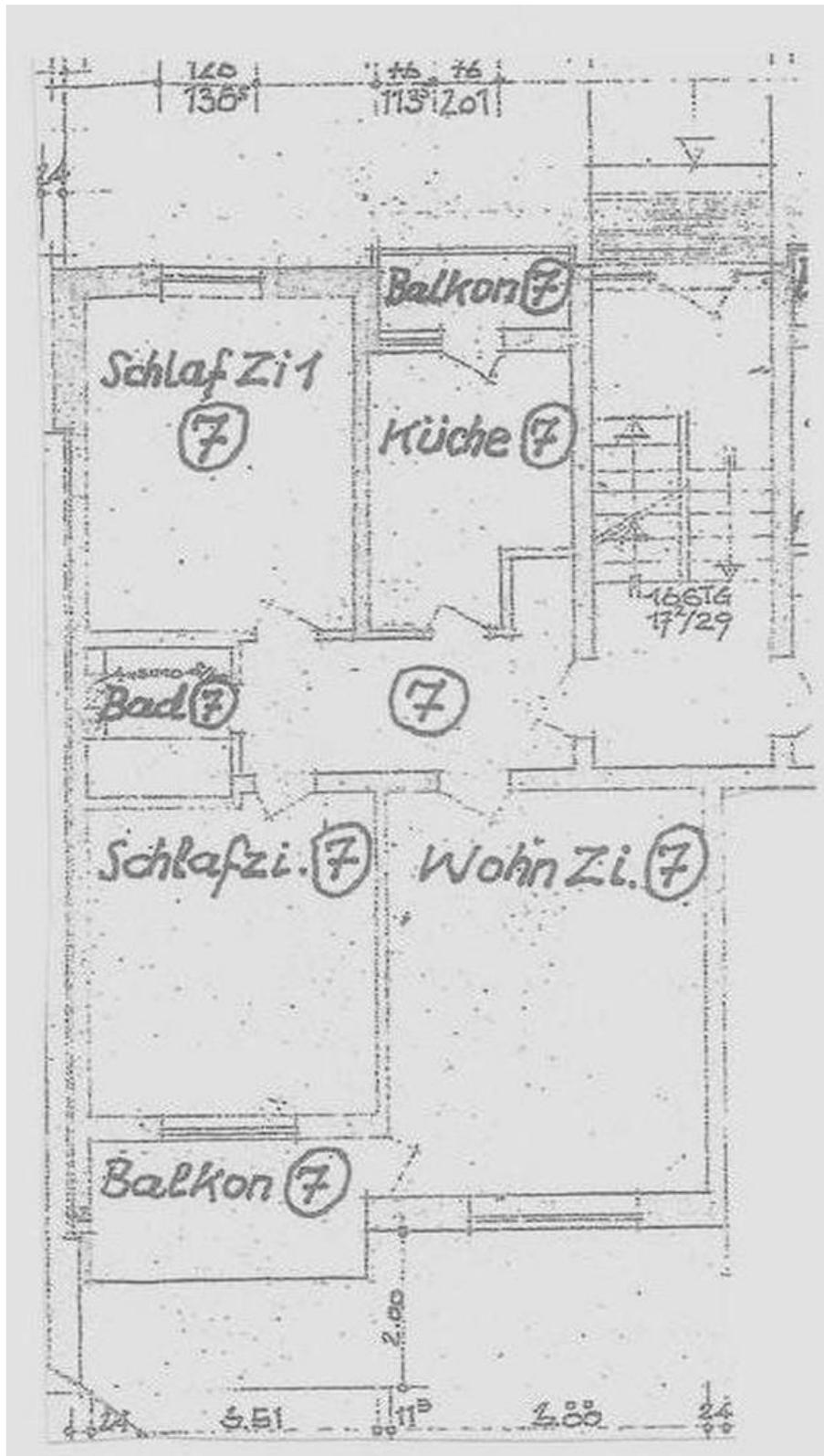


Trockenkeller



Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss WE 7

Exposé - Grundrisse

