

Exposé

Maisonette in Düsseldorf

Charmante DG Maisonette Eigentumswohnung 2OG in 6 Parteien MFH



Objekt-Nr. OM-306095

Maisonette

Verkauf: **266.000 €**

Ansprechpartner:
Grabon

40229 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	85,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmante Maisonette Wohnung zu verkaufen in Düsseldorf-Eller.

diese geräumige Wohnung in zentraler Lage in Düsseldorf Eller bietet Platz und Stauraum verteilt auf 3 Räume, welche teilweise mit für die Schrägen angepassten Möbeln ausgestattet sind sowie einem großen Wandschrank im Eingangsbereich.

Die offene Küche integriert sich in das lichtdurchflutete Wohnzimmer. Praktisch ist hier der leicht zu reinigende Fliesenboden. Der anschließende Balkon ist großzügig und führt raus in Blick Richtung Garten.

Das helle Badezimmer verfügt über eine große Badewanne und viele Ablageflächen.

Über eine Treppe gelangt man in das weitläufige Dachgeschosszimmer, welches trotz seiner Schrägen durch die Fenster hell und gemütlich ist. Der verlegte Parkettboden verleiht dem Raum zusätzlichen Charme.

Raumbeschreibung:

EG

- Wohnzimmer mit offener Küche
- Kleines Vorzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Fenster und Eckbadewanne und Anschluss für eine Waschmaschine

DG

- Schlafzimmer

Allgemeine Angaben:

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Parteien in der 2. Etage, ohne Fahrstuhl. Die Wohnung erstreckt sich über das gesamte Gebäude somit haben Sie das komplette Stockwerk für sich alleine.

Der Grundriss in der Foto-Übersicht dient nur zu Orientierung und stellt keine exakte Maßstabgröße dar.

Ausstattung

- Baujahr: 1974

- Gesamtfläche Grundstück: 533m²
- Festgesetzter Bodenrichtwert nach Grundsteuerreform: 1100€ je m², stand 2022.
- Wirtschaftlichen Einheit Anteil Zähler: 2734 Anteil Nenner: 10.000
- Monatliche Hausgeldkosten inkl. Nebenkosten: 357€ davon ca 128€ Monatlich für Rücklage.
- Grundsteuer B aktuell ca 170€ im Jahr.

Objektbeschreibung:

- Wohnfläche: 84,57m²
- Bodenbeläge: Spitzboden und Schlafzimmer aus Parkett restliche Räume gefliest.
- Heizungsart: Zentrale Gasheizung
- Warmwasser: über Durchlauferhitzer.

Renovierungen:

- Heizung aus 2009
- Fenster Kunststoff Doppelverglast teilweise aus 2011.
- Bad: Sanierung 2012
- 2021 Parketboden und Treppe aufgearbeitet
- 2021 Elektrik teilsaniert
- 2021 Bad teilsaniert
- 2023 Neuer Durchlauferhitzer
- 2023 Neue Türsprechanlage

Die Bilder zeigen teilweise bei Kleinigkeiten z.B. Steckdosen ein noch nicht abgeschlossenen Renovierungszustand. Dieser Zustand liegt aber nicht mehr vor und wurde abgeschlossen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

Sonstiges

Ein Einzug wäre nach Kaufabschluss direkt möglich.

Aktuell fallen keine Maklerprovision an, da der Verkauf von Privat erfolgt.

Bitte keine Makleranfragen!

Zu Zeit wird durch die Hausverwaltung eine neue Gärtnerei gesucht zu Pflege der Gärten, bei Interesse kann die Pflege auch über einen

Eigentümer:innen erfolgen, hierfür würde man auch eine Aufwandentschädigung zahlen.

Lage

Fußläufig zum Wald, Zamecksee, Schloss Park Eller, Lore-Lorentz-Schule und der Gesamtschule Dieter-Forte und einem Kindergarten.

Sowie einer Bushaltestelle direkt um die Ecke.

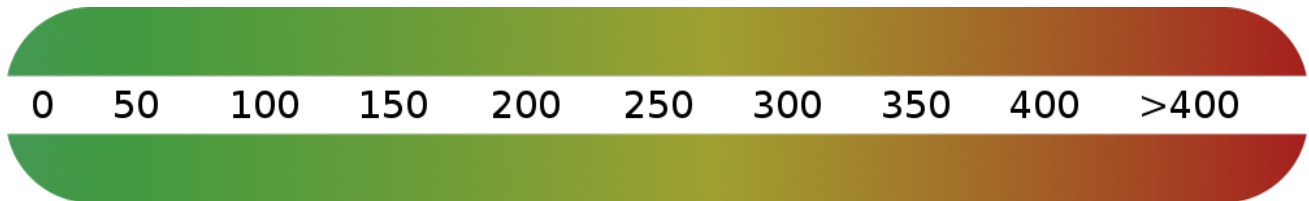
Die A46 ist in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

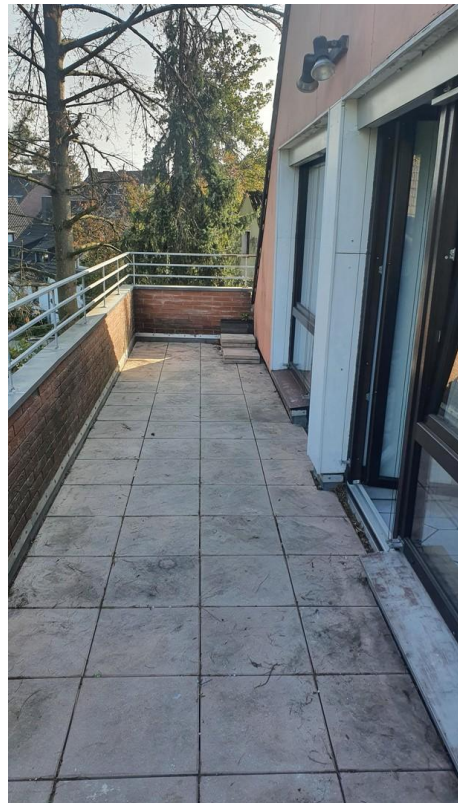
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	141,20 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Blick aus dem Balkon



Gemeinschaftsgarten



Exposé - Galerie



kleine Nische



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Von Nische zum Flur

Exposé - Galerie



Flur, links zum Wohnzimmer



Flur, Blick zum Bad und OG

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohneingangstür



Spitzboden

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

