

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

**Frisch kernsaniert & zukunftssicher / Selbstbezug od.
4,1% Rendite / top Lage**



Objekt-Nr. **OM-312053**

Wohnung

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:
Mario Dreismann

Ludwig-Beck-Straße 12
40470 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	82,53 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Preis Garage/Stellpl.	22.500 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	398 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Wohnung im 6. OG eines MFH-Ensembles aus den 70er Jahren besticht durch Ihren optimalen Schnitt, helle Räume, ihre Lage und die Fernsicht auf den Grafenberger Wald. Sie wurde gerade kernsaniert, so dass sie wirklich zukunftssicher ist. Zur Wohnung gehört auch ein geräumiges Kellerabteil (ca. 5qm).

Das Haus lässt schon in die Kategorie "Luxus" einordnen. Im Erdgeschoß befinden sich eine Loggia, ein Partyraum und ein Tischtennisraum. Im Untergeschoss kann man Schwimmbad (7x7 Meter), Fitnessgeräte und Sauna nutzen (alles schon im Hausgeld enthalten). Die Tiefgarage hat sogar einen Waschplatz für die Fahrzeugpflege. Der Stellplatz (Kaufpreis: 22.500 Euro) hat einen "Käfig" und lässt sich mit einem Garagentor sicher verschließen.

Das Haus wird gerade energetisch saniert (Fernwärmeanschluss und Dachsanierung). Dadurch wird die Energieeffizienzklasse mindestens auf "B" verbessert. 2025 wird für die Maßnahmen eine Sonderumlage von ca. 10.700 Euro fällig.

Egal ob Sie selbst einziehen oder vermieten wollen - diese Wohnung bietet alle Möglichkeiten. Bei Vermietung ist eine Kaltmiete von 1600 Euro (inkl. Stellplatz) sicher möglich (4,1% Mietrendite). Für Kapitalanleger bietet der Verkäufer an, die Wohnung mit einem entsprechenden Mietvertrag zu veräußern.

Ausstattung

Die Wohnung wurde frisch kernsaniert. Dabei wurde wirklich alles hochwertig mit Produkten deutscher Markenhersteller erneuert:

- Oberböden Echtholzparkett in den Wohnräumen
- Fliesen im Bad
- Dusche 90x75cm mit Echtglasabtrennung
- Badspiegel (mit Bluetooth-Lautsprecher, beheizt, veränderbare Lichtfarbe)
- Handtuchheizkörper im Bad
- Elektroleitungen komplett
- Steckdosen und Lichtschalter
- Unterverteilung/ Sicherungskasten
- Decken und Wände neu verputzt und mit Malervlies belegt
- Einbauspots in Wohnzimmer und Flur
- Dimmbare Wandleuchten im Wohnzimmer

Die Fenster wurden bereits 2018 getauscht (Dreifachverglasung).

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Pool / Schwimmbad

Sonstiges

Ohne Makler - keine Provision / keine Makleranfragen erwünscht

Lage

Düsseldorf-Mörsenbroich/ Grenze Düsseldorf-Zooiertel, in ruhiger Lage und doch city-nah. Öffentliche Verkehrsmittel (Buslinie 834 - Richtung Hbf / Oberkassel) und auch die

Autobahnanbindungen in Richtung Essen, Mönchengladbach und Krefeld sind schnell erreicht.

Für Jogger und Naturliebhaber ist es bis zum Grafenberger Wald nur ein kurzweiliger Lauf. Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomien befinden sich auf der Münsterstraße, der Rethelstraße und am Staufenbergplatz.

Der Bodenrichtwert von 1950 Euro pro Quadratmeter (2023) bestätigt diese wirklich hochwertige Lage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	130,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Visualisierung Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Visualisierung Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Visualisierung Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Visualisierung Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Visualisierung Küche mit Tisch



Visualisierung Küche/Wohnzimme

Exposé - Galerie



offene Küche/ Wohnzimmer



Visualisierung Küche

Exposé - Galerie



Küche



Visualisierung Gast/Büro/Kind

Exposé - Galerie



Visualisierung Kinderzimmer



Visualisierung Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/ Büro



Visualisierung Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Visualisierung Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

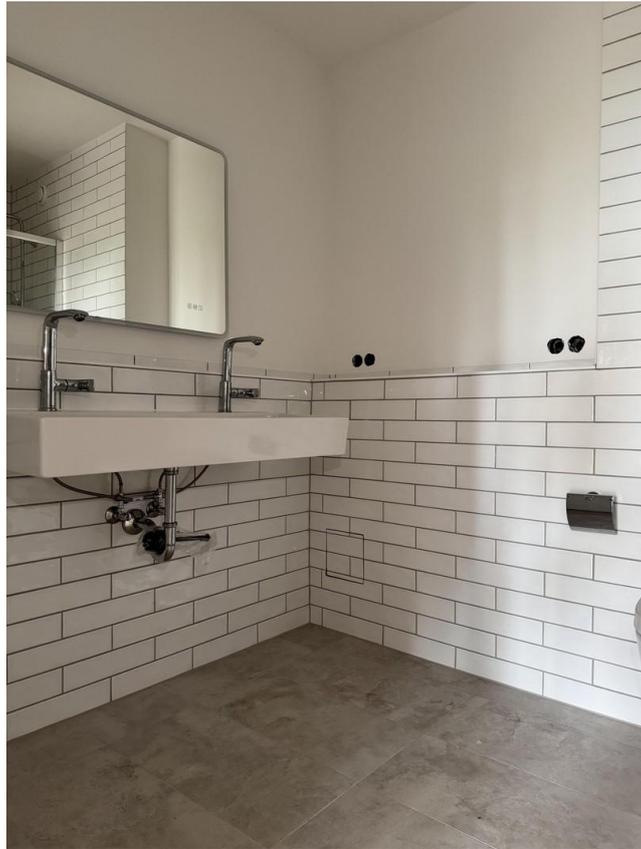


Flur



Eingangsbereich/ Garderobe

Exposé - Galerie



Bad/ Waschplatz



Bad/ Dusche WC

Exposé - Galerie



Balkon



Ansicht Haus

Exposé - Galerie

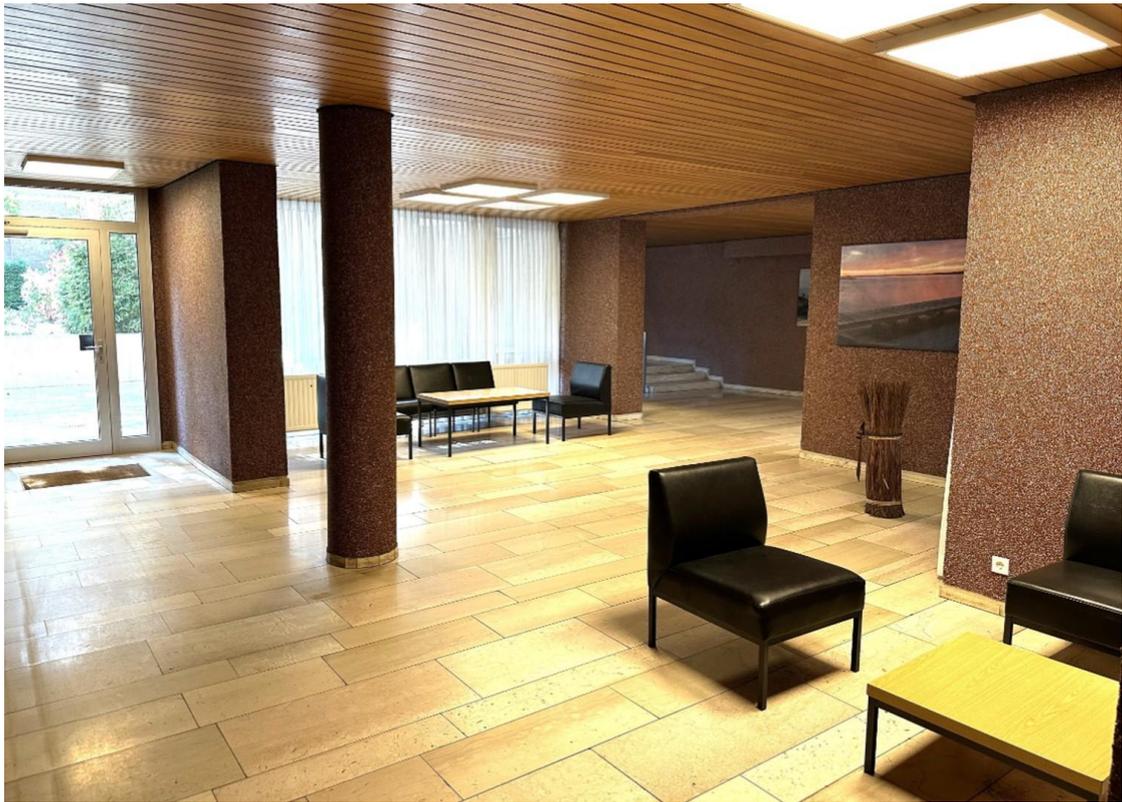


Eingang



Pool

Exposé - Galerie

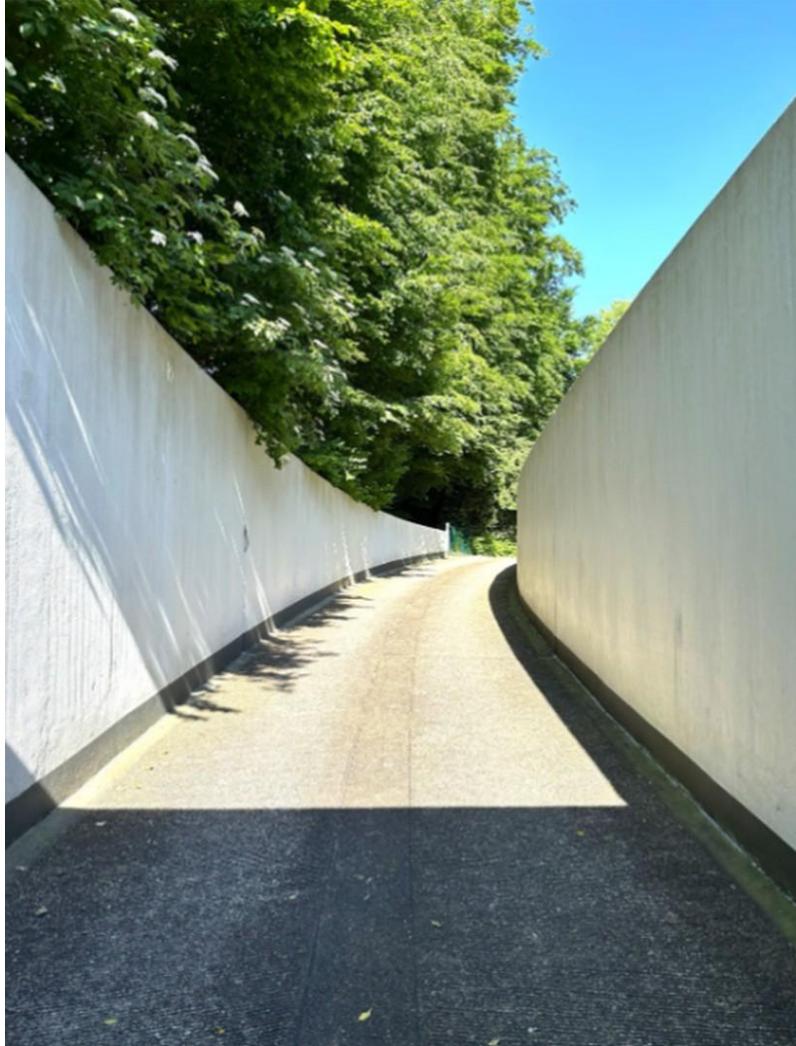


Lobby



Tiefgarage

Exposé - Galerie



Zufahrt Tiefgarage

Exposé - Grundrisse



Grundriss möbliert