

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Erstbezug nach Renovierung! Wunderschöne 3,5 Zimmer Wohnung in Düsseldorf Gerresheim



Objekt-Nr. OM-312665

Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Schrepper

40625 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	155 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sofort einziehen und wohlfühlen! Moderne 3,5-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und energieeffizientem Komfort.

****Bitte geben Sie bei der Anfrage Ihren kompletten Namen und Ihre Telefonnummer an****

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese frisch renovierte 3,5-Zimmer-Wohnung vereint stilvolles Design mit höchstem Wohnkomfort und zeitgemäßer Energieeffizienz. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten, energieeffizienten Gebäude, das Ihnen nicht nur behaglichen Wohnkomfort, sondern auch niedrige Energiekosten bietet.

Besondere Merkmale der Wohnung:

- Hochwertig aufgearbeiteter Echtholz-Fischgrätenparkettboden: Der elegante, frisch durch eine Fachfirma aufbereitete Parkettboden, heute in der Form fast unbezahlbar, verleiht den Wohnräumen einen edlen und zeitlosen Charakter, der zum Wohlfühlen einlädt.
- Frisch renoviert: Die Wohnung präsentiert sich in einem optisch nahezu neuwertigen Zustand. Alle Wände wurden aufwendig gespachtelt, um eine glatte und moderne Oberfläche zu gewährleisten.
- Neu gefliestes Bad und separates WC mit moderner Sanitärausstattung: Die Wohnung verfügt über ein modern gestaltetes Bad und ein separates WC, die mit hochwertigen Fliesen und neuester Sanitärausstattung ausgestattet sind – hier trifft Funktionalität auf stilvolle Ästhetik.
- Energieeffizientes Gebäude: Das Gebäude entspricht modernen Standards der Energieeffizienz (Energieklasse C), was sich positiv auf Ihre Heizkosten auswirken wird.
- Wenige Jahre alte Fenster: Die zeitgemäßen Fenster bieten eine sehr gute Isolierung und tragen zusätzlich zur Energieeinsparung und zur Ruhe in den Wohnräumen bei.
- Tiefgarage: Das Haus verfügt über eine Tiefgarage mit einem persönlich zugewiesenen Stellplatz.
- Gutes Miteinander: In der Wohnungseigentümergeinschaft wohnen viele Eigentümer selbst, so dass sich die Allgemeinflächen in einem sehr gepflegten Zustand befinden. Unter anderem wird jährlich ein Bewohnerfest veranstaltet, was die gute Atmosphäre im Haus unterstreicht.
- Sofort Bezugsfähig: Diese Wohnung könnte schon in wenigen Wochen ihr neues zu Hause sein, da sie sofort bezogen werden kann.

Die WEG verfügt über eine gut ausgestattete Instandhaltungsrücklage.

Diese Wohnung eignet sich perfekt für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine moderne und gehobene Ausstattung legen. Genießen Sie den Komfort einer frisch renovierten Immobilie, die Ihnen nicht nur stilvolles Wohnen, sondern auch Nachhaltigkeit und Energieeffizienz bietet.

Die Wohnung wird ohne Möbel leer übergeben.

Die Höhe des angegebenen Hausgeldes bezieht sich auf die umlegbaren Nebenkosten.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

Lage

Der Stadtteil Gerresheim in Düsseldorf bietet eine ideale Kombination aus urbaner Erreichbarkeit und naturnaher Lage. Hier profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), die Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit der Düsseldorfer Innenstadt und anderer Stadtteile ermöglicht. Zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien sowie der nahegelegene S-Bahnhof sorgen für eine komfortable Anbindung an das gesamte Stadtgebiet.

Auch die Autobahn A3 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet damit eine hervorragende Verbindung in alle Richtungen, sei es ins Ruhrgebiet, Richtung Köln, oder ins Bergische Land. Trotz dieser verkehrsgünstigen Lage müssen Sie nicht auf Ruhe und Natur verzichten. Ein großes Waldgebiet ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Grünen ein.

Gerresheim selbst zeichnet sich durch einen charmanten Ortskern aus, der durch historische Gebäude, gemütliche Cafés und eine vielfältige Gastronomieszene geprägt ist. Zudem bietet der Stadtteil eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Kindergärten, die eine hohe Lebensqualität garantieren. Die Mischung aus urbanem Flair, naturnaher Umgebung und idealer Verkehrsanbindung macht Gerresheim zu einer begehrten Wohnlage in Düsseldorf. Ideal für Paare und Familien!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	90,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Arbeits-/Kinderzimmer



Impressionen

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Seperates WC



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Impressionen



Balkon mit Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Küche und Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Essbereich/Wohnzimmer



Impressionen

Exposé - Galerie



Hausflur



Sehr gepflegter Eingang

Exposé - Grundrisse

