

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### Moderne 4-Zi-Wohnung in Pempelfort - privat



Objekt-Nr. OM-315444

### Wohnung

Verkauf: **499.999 €**

Ansprechpartner:  
Sandra und Martin Krol

Ludwig-Wolker-Strasse, 4  
40477 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	93,51 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	414 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese modern geschnittene 4 Zimmer Wohnung in der 1. Etage zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und kann nach Vereinbarung in den nächsten Monaten bezogen werden.

Zum Objekt gehören eine hochwertige offene Einbauküche (Nolte, Neff NP ~15k€) sowie die Badezimmermöbel.

Mitte 2012 wurde die Wohnung komplett saniert:

- Grundriss geändert und modernisiert
- Bad hochwertig erneuert
- Bodenheizung in gesamter Wohnung installiert
- Komplett neue Elektrik installiert
- Neuer Estrich
- Neuer Putz/Glattputz
- Hochwertiges Laminat
- Neue hochwertige Wohnungseingangstür
- Neue Innentüren mit Zargen

Isolierverglasung, 2 Balkone und ein Kellerraum gehören ebenfalls dazu.

Weitere Details:

- Heizungsart: Fernwärme (2011 wurde die komplette Anlage erneuert)
- 6 Parteien Haus
- Anteil: 1.962 von 10,000 (19.62%)
- Erhaltungsrücklage: 87.431,85€ (Stand 31.12.2023)
- Nebenkosten (umlagefähig): 176€/mtl.
- Instand- und Erhaltungsrücklage (nicht umlagefähig): 238€/mtl.

Bei der Eigentümergemeinschaft wird momentan darüber gesprochen die hinteren Balkone zu erneuern oder zu sanieren, da die Stützpfeiler Rost zeigen. Die Balkone sind aber uneingeschränkt nutzbar.

Um die Maklerprovision zu sparen, wird diese Wohnung privat angeboten.

Gerne werden auch höhere Angebote akzeptiert bzw. das höchste Angebot wird bevorzugt ;)

## Ausstattung

Fußbodenheizung

Offene Küche (NP ~15k€)

Bodentiefe Fenster

Schall- und Kälteisolierte Sicherheitswohnungstür

Hochwertiger Laminat (NP ~40€/m<sup>2</sup>)

Hochwertige Fliesen (Bad, Küchenbereich)

Glattputz an den meisten Wänden

Fließtapeten an einigen Wänden

Badmöbel

Eingebauter Dielenschrank

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Herzen von Pempelfort in einer kleinen Einbahnstraße mit Bewohnerparkausweis. Parks, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Kindergärten, usw sind in unmittelbarer Umgebung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	107,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein

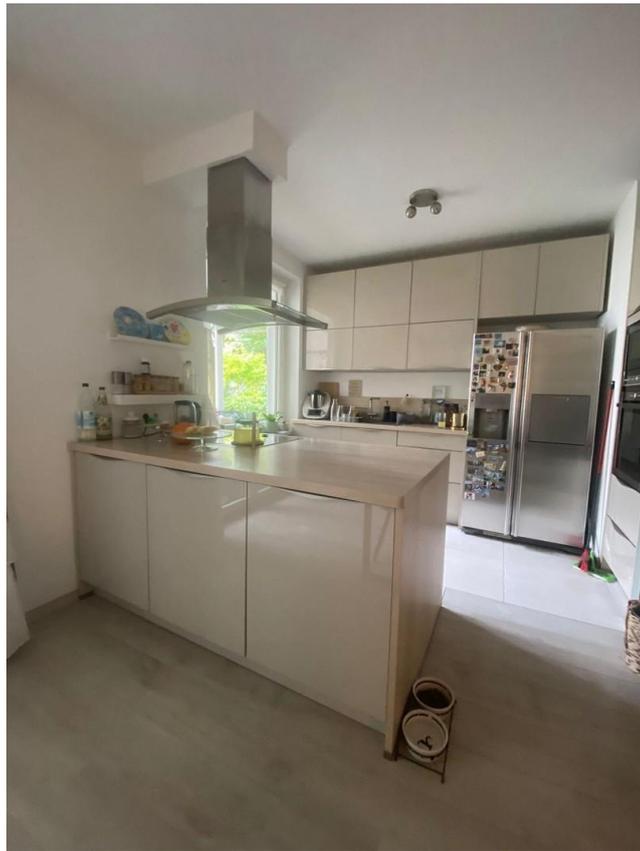


## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Offene hochwertige Küche



Wohn- Essbereich

# Exposé - Galerie



Offene hochwertige Küche



Offene hochwertige Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer

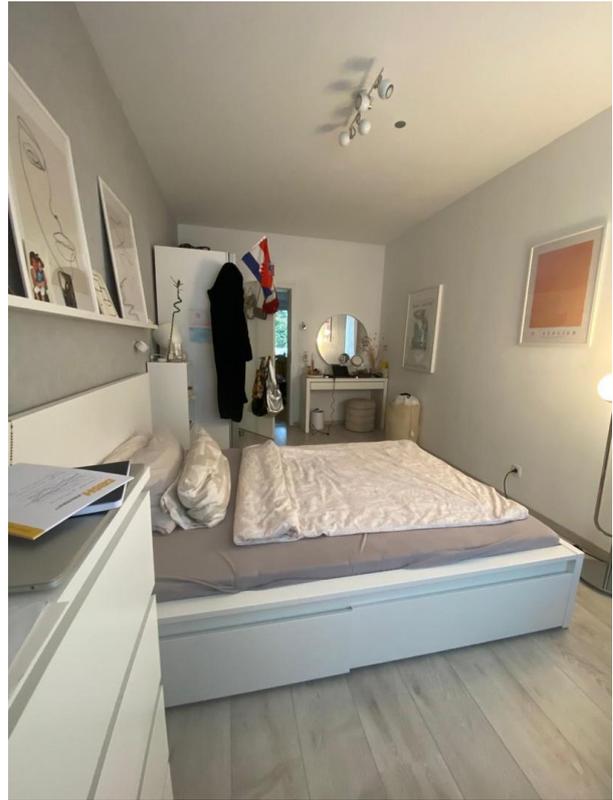


Badezimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

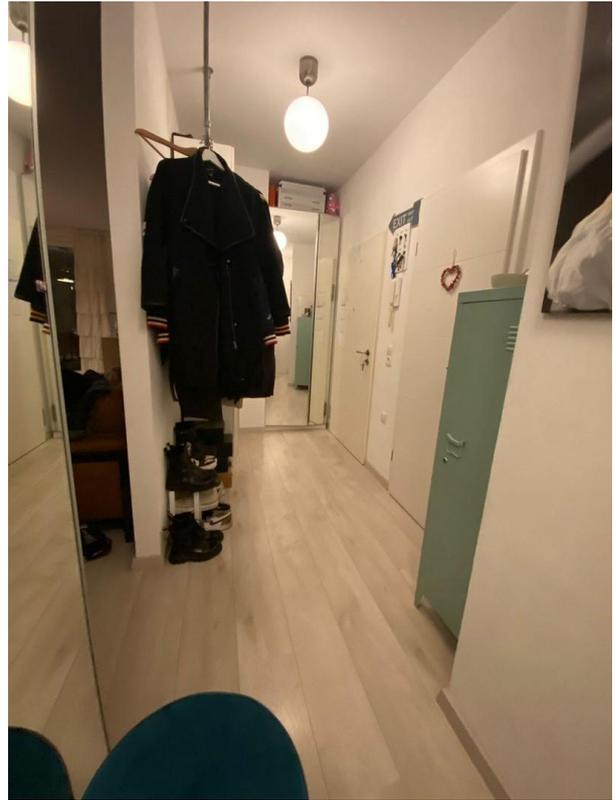


Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Diele



Diele

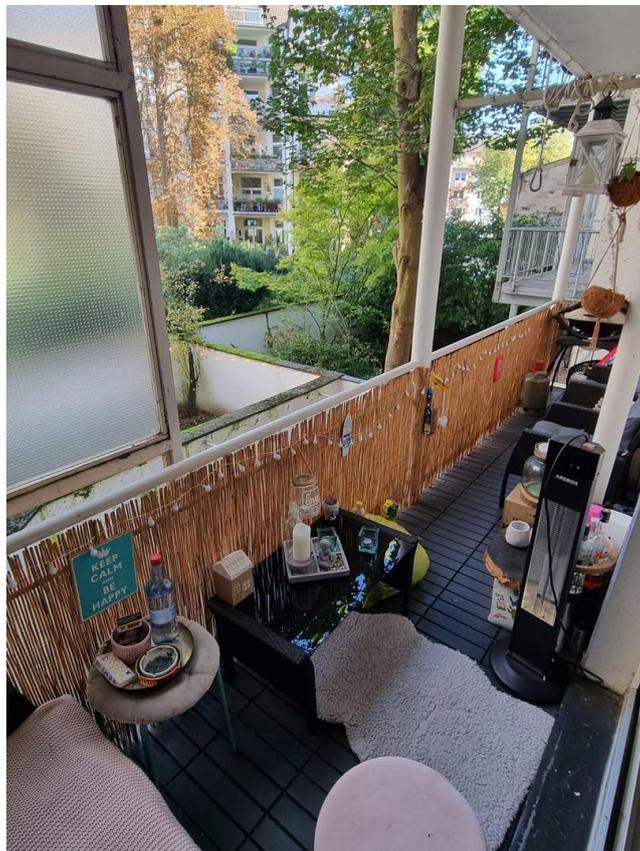


Hausansicht

# Exposé - Galerie



Balkon hinten



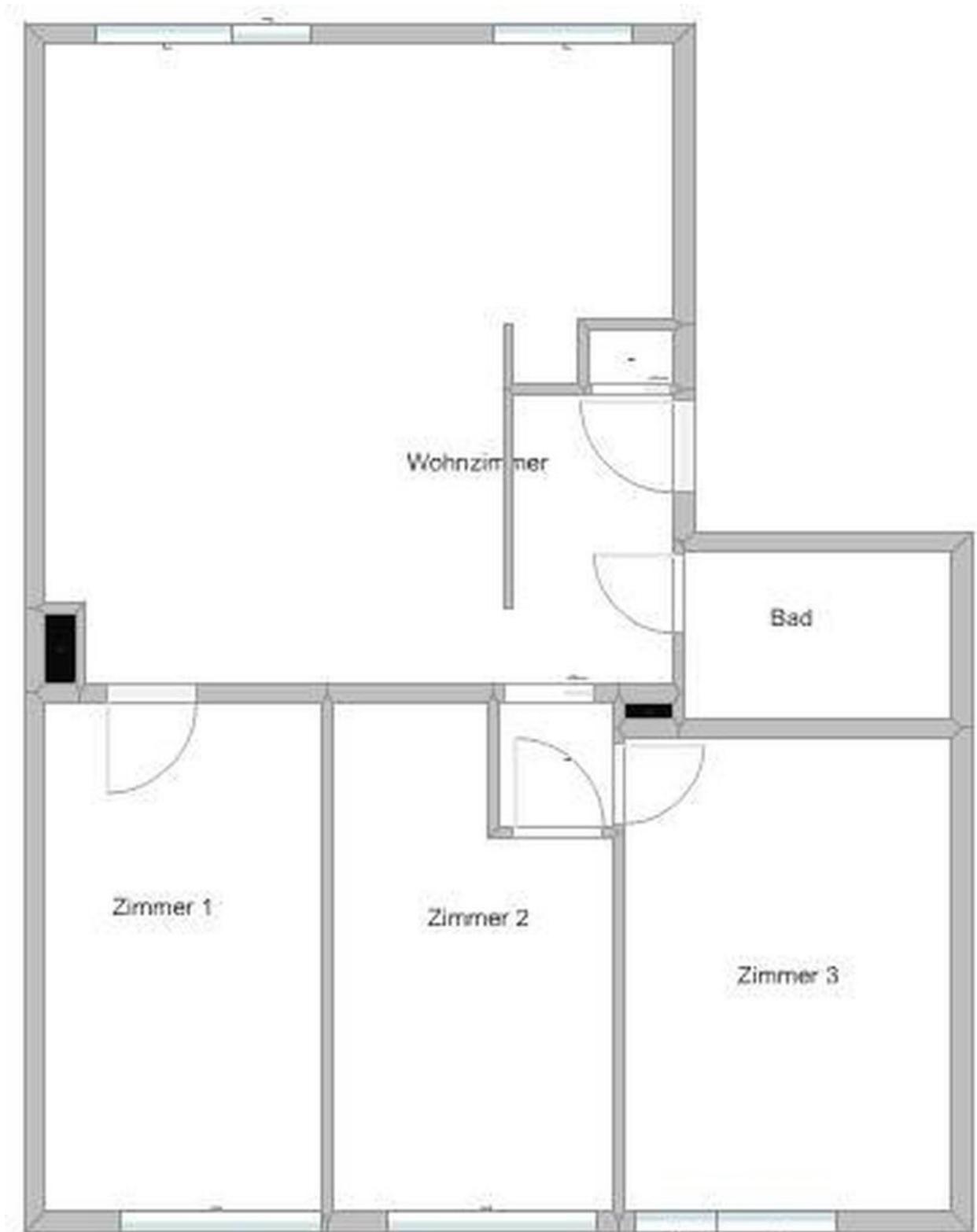
Balkon hinten

# Exposé - Galerie



Balkon vorne

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

