

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### frisch sanierte Wohnung im Herzen von Düsseldorf Eller

Objekt-Nr. OM-319136

#### Wohnung

Verkauf: **304.000 €**

Ansprechpartner:  
Sebastian Kopp

Jägerstraße  
40231 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1948	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	350 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

gut geschnittene 3 Zimmerwohnung im Zentrum von Eller

## Ausstattung

die Wohnung wurde gerade komplett saniert

Fenster neu in 2024

2.OG

Balkon

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Keine Makleranfragen erwünscht

## Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, die größtenteils von Mehrfamilienhäusern und gepflegten Wohnanlagen geprägt ist.

Die Wohngegend ist besonders bei Familien, Paaren und Pendlern beliebt, da sie ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld bietet.

Obwohl sie sich in einer ruhigen Lage befindet, sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar. In unmittelbarer Nähe gibt es mehrere Supermärkte, der lebendige Marktplatz in Eller Mitte, Bäckereien, Obst- und Gemüseläden, Apotheken und Drogerien, die ca. 800 Meter zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden können.

Auch verschiedene Restaurants, Cafés und kleinere Geschäfte befinden sich in der Umgebung, sodass für kulinarische Abwechslung gesorgt ist.

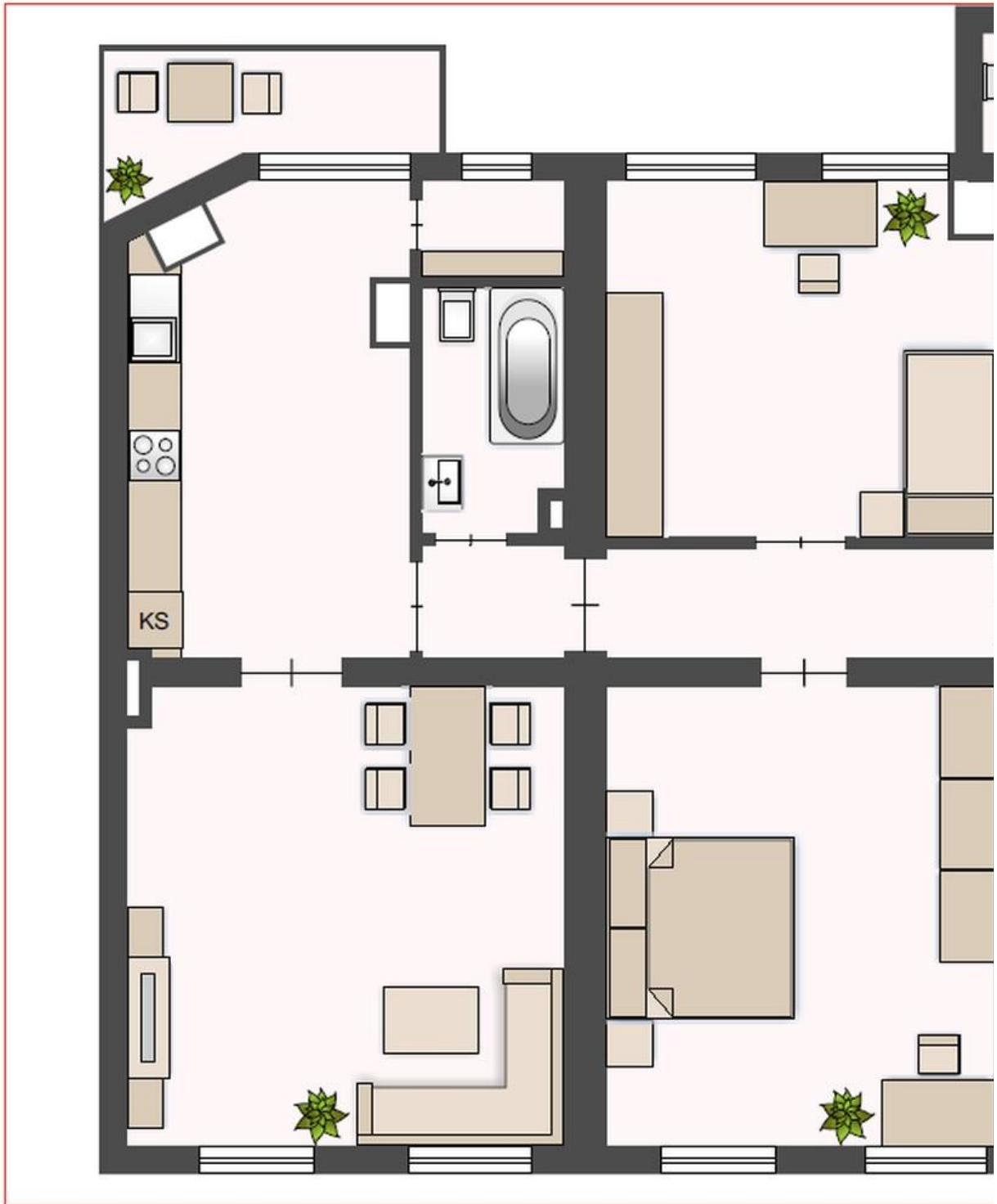
Nur wenige Häuser entfernt liegt der öffentliche Nachbarschaftspark am Hackenbruch, der Grünflächen, Spielplätze, Sportflächen und eine Hundewiese bietet. In der Umgebung gibt es zunächst die renaturierte südliche Düssel als Erholungsgebiet, gefolgt vom Waldgebiet Eller Forst. Anschließend erreicht man den Unterbacher See, der sowohl zu Fuß und mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto oder Bus gut zugänglich ist und das Strandbad Süd beherbergt.

Die Wohnung ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden: In weniger als 200 Metern Entfernung befindet sich eine Haltestelle, die von drei Buslinien bedient wird. Die Straßenbahnlinie 701 und die U-Bahn-Linie U75 sind etwa 800 Meter entfernt. Zusätzlich liegt der S-Bahnhof Eller Mitte für die S-Bahn-Linie S1 direkt am Gertrudisplatz, während die Haltestelle Eller Süd für die Linie S6 etwas weiter entfernt liegt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 2.OG links