

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

**Schön geschnittene, frisch sanierte Wohnung mit Balkon**



Objekt-Nr. OM-319784

### Wohnung

Verkauf: **275.000 €**

Ansprechpartner:  
Julia Trockenberg

40470 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1958	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	257 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und moderne 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 70 m<sup>2</sup> eine hochwertige Ausstattung und besticht durch einen durchdachten Grundriss. Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Düsseldorf-Mörsenbroich und ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die ein Zuhause mit Charakter suchen.

Neues Badezimmer mit Tageslicht

Neue 3-Fach verglaste Fenster

Neuer Bodenbelag und Fußleisten

Neue Heizkörper

Neue Elektrik

Balkon mit Blick in den grünen Gemeinschaftsgarten

Gasetagenheizunh

Frisch saniert

Alle Arbeiten wurden sorgfältig ausgeführt, sodass die Wohnung sofort bezugsfertig ist.

Modernes Badezimmer:

Das komplett neu gestaltete Badezimmer bietet zeitgemäßen Komfort und ein elegantes Design.

Neue Elektrik und Heizungen:

Alle elektrischen Anlagen sowie Heizkörper wurden erneuert, um modernsten Standards zu entsprechen.

Hochwertiger Bodenbelag:

In der gesamten Wohnung wurde ein stilvoller, neuer Bodenbelag verlegt. Passend dazu sind neue Fußleisten installiert, die den Wohnräumen einen eleganten Rahmen geben.

Neue 3-fach verglaste Fenster:

Die modernen Fenster bieten eine hervorragende Schall- und Wärmedämmung für mehr Wohnkomfort und Energieeffizienz.

Stilvolle Details:

Schwarze Steckdosen, moderne Türgriffe und edler Deckenstuck setzen attraktive Akzente und runden das Gesamtbild ab.

Lassen Sie sich von diesem besonderen Wohnangebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Sie erhalten die Wohnung direkt von der Eigentümerin, sodass Sie sich die Maklergebühren sparen.

## Lage

Dank der guten Infrastruktur und Lage in Mörsenbroich genießen Sie hier eine ruhige und gleichzeitig gut angebundene Wohnlage. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Mörsenbroich ist hervorragend an die Innenstadt und das Umland angebunden. Über die nahegelegenen Autobahnen A52 und A44 sowie durch die Bundesstraße B7 erreicht man das Zentrum von Düsseldorf und andere Städte im Ruhrgebiet in kurzer Zeit. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Mehrere Straßenbahn- und Buslinien verbinden Mörsenbroich direkt mit dem Stadtzentrum und anderen wichtigen Stadtteilen. Zudem ist der Düsseldorfer Flughafen nur wenige Autominuten entfernt – ein Vorteil für Vielreisende.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	110,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Diele

# Exposé - Galerie



Diele mit neuem Schaltkasten



Neues Bad mit Tageslicht

# Exposé - Galerie



Moderne Ausstattung



# Exposé - Galerie



LED Spots im Badezimmer



Regendusche und neues Fenster

# Exposé - Galerie



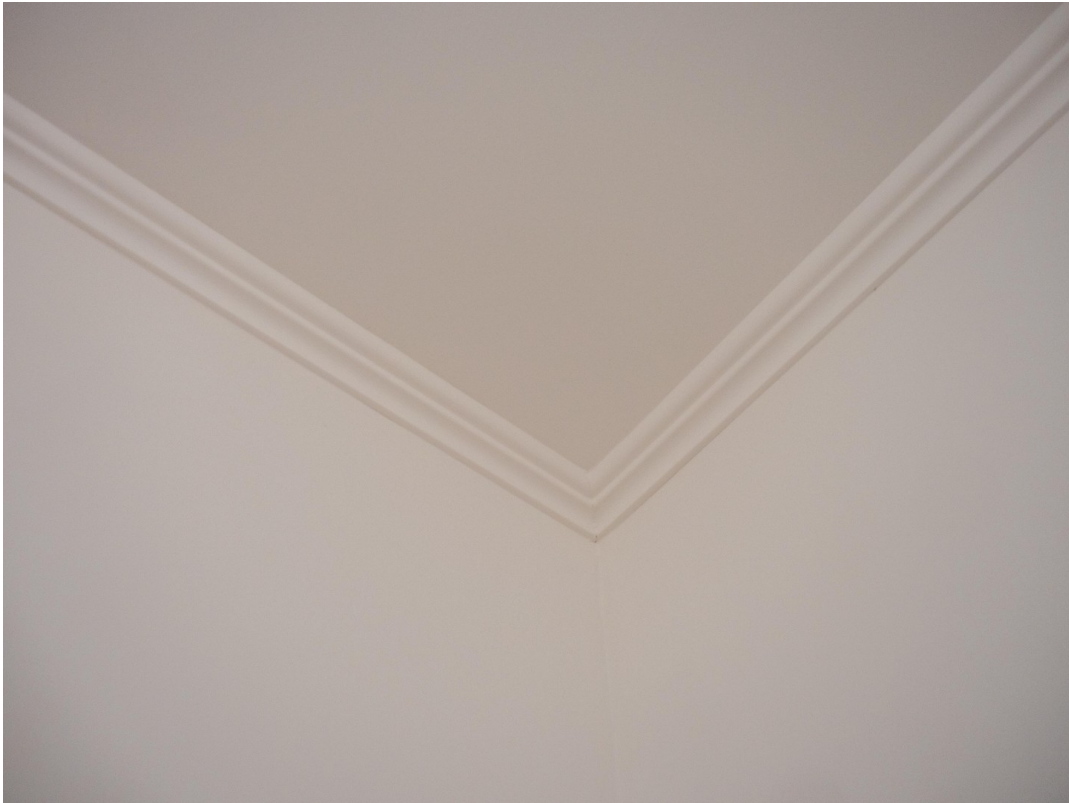
Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



# Exposé - Galerie



Deckenstuck



Deckenstuck

# Exposé - Galerie



Küche



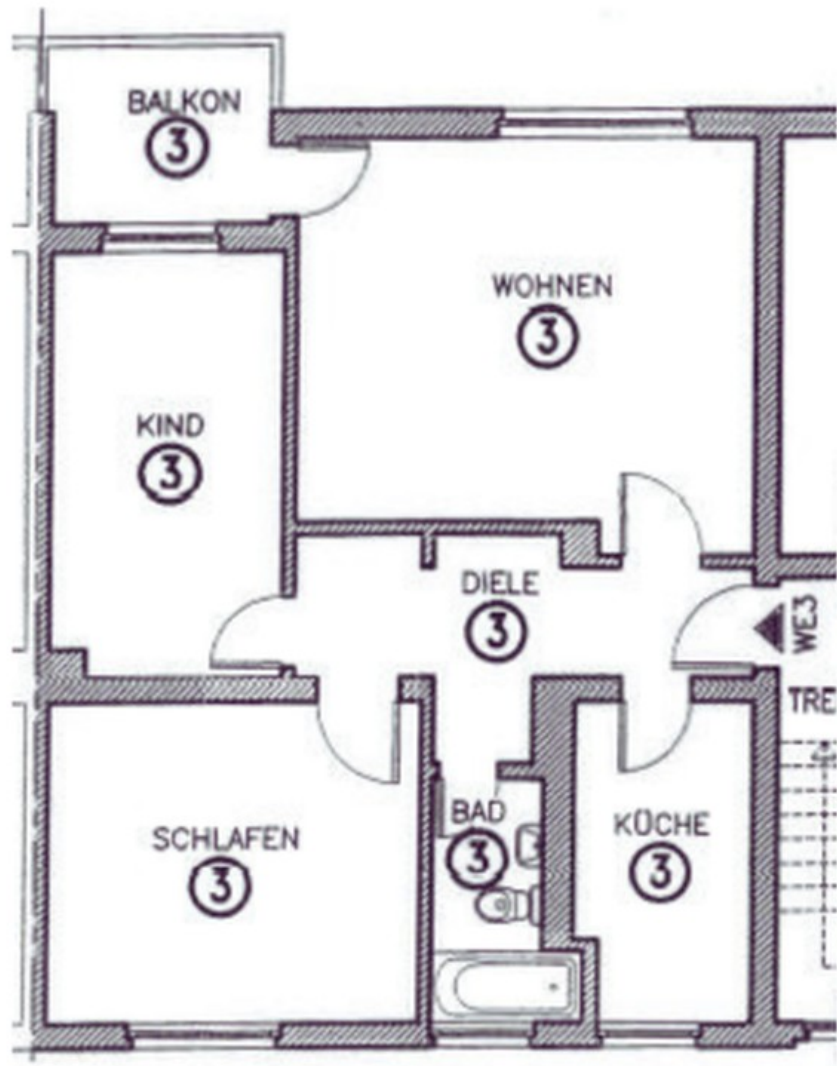
Überdachter Balkon (Loggia)

# Exposé - Galerie



Blick ins Grüne

# Exposé - Grundrisse



Grundriss