

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### Möbliertes Apartment mit Südbalkon in Düsseldorf Flingern-Nord, in ruhiger Lage, Privatverkauf



Objekt-Nr. OM-322192

#### Wohnung

Verkauf: **125.000 €**

Ansprechpartner:  
Grewe

40235 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1966	Hausgeld mtl.	195 €
Etagen	5	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	23,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	23,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante, geschmackvoll eingerichtete Apartment mit sonnigem Südbalkon befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Hauses in Düsseldorf Flingern-Nord, mit Aufzug, zentrumsnah und optimal angebunden.

Es ist ausgestattet mit einem Wohnraum mit Einbauküche, die alle notwendigen Gegenstände bereits aufweist: Spüle, Kühlschrank, Kochplatten, Mikrowelle, etc. Tisch mit 2 Stühlen. Bequemes Schlafsofa für 2 Personen, Couchtisch, Regal, Schrank, Flachbildfernseher, Sprechanlage. Es kann löffelfertig vermietet werden.

Das Apartment verfügt über Laminatboden, weiße Holzdecke, doppelt verglaste Kunststofffenster, einen großen, sonnigen und ruhigen Balkon, komplett modern und elegant möbliert, eigener Keller, Aufzug.

Das elegante Bad mit Dusche ist komplett saniert und erneuert, und weiß gefliest.

Geheizt wird mittels Zentralheizung (Öl). In Zukunft wird das Haus durch Fernwärme der Stadtwerke Düsseldorf versorgt.

Ein Energieausweis liegt vor.

Die Wohnung war bis Mitte des Monats vermietet und ist jetzt frei. Miete warm, d.h. inkl. Nebenkosten: Heizung, Wasser, Grundsteuer, Strom, Müllabfuhr: 950,- €.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe: Aldi, Rewe, Lidl, Kodi, DM etc. sind ca. 5 Minuten zu Fuß entfernt. Waschsalon in 100 m Entfernung.

Zahlreiche Geschäfte, eine große Auswahl an Cafés, Kneipen und internationalen Restaurants sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Anbindung an den ÖPNV ist optimal. Direkt vor dem Haus gibt es eine Bushaltestelle (737). 734 (Bus) ist 3 Minuten entfernt. Mit der Straßenbahn 709 erreichen Sie den Hauptbahnhof in 10 Minuten, nach 4 Haltestellen. Die Haltestelle ist 3 Minuten zu Fuß von der Wohnung entfernt.

U71/U72/U73/U75/U83 – U-Bahn verbinden Sie in kürzester Zeit mit der Innenstadt, Dauer: 10 Minuten (Haltestelle 5 Minuten zu Fuß).

Zum S-Bahnhof Flingern sind es etwa 10 Minuten zu Fuß. Von hier fahren mehrere Bahnlinien mit den Zielen Wuppertal, Bergisch Gladbach, Hagen, Mönchengladbach, Kaarst und Mettmann.

Für entspannte Spaziergänge in der Natur ist der berühmte Grafenberger Wald in 5 Minuten mit der U-Bahn zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	253,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Esstisch ausklappbar



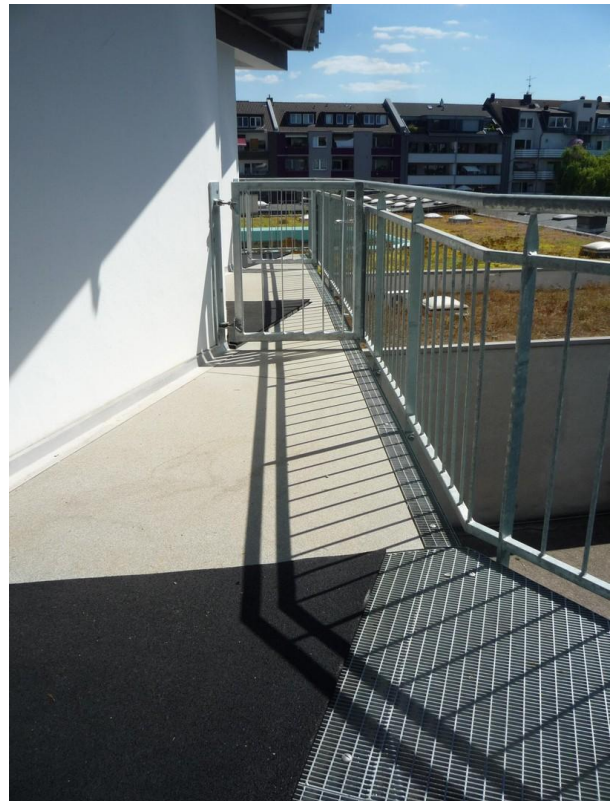
# Exposé - Galerie



Wohnraum mit Küche



Südbalkon



Großer Balkon

# Exposé - Galerie



Aussicht vom Balkon



Einbauküche und Zimmereingang



# Exposé - Galerie



Kommode mit Fernseher



Modernes Bad mit Dusche

# Exposé - Galerie



Diele mit Blick in Wohnraum



Diele mit Blick Wohnungstür



# Exposé - Galerie



Hausfront



Hauseingang von außen



Hauseingang von innen



# Exposé - Galerie

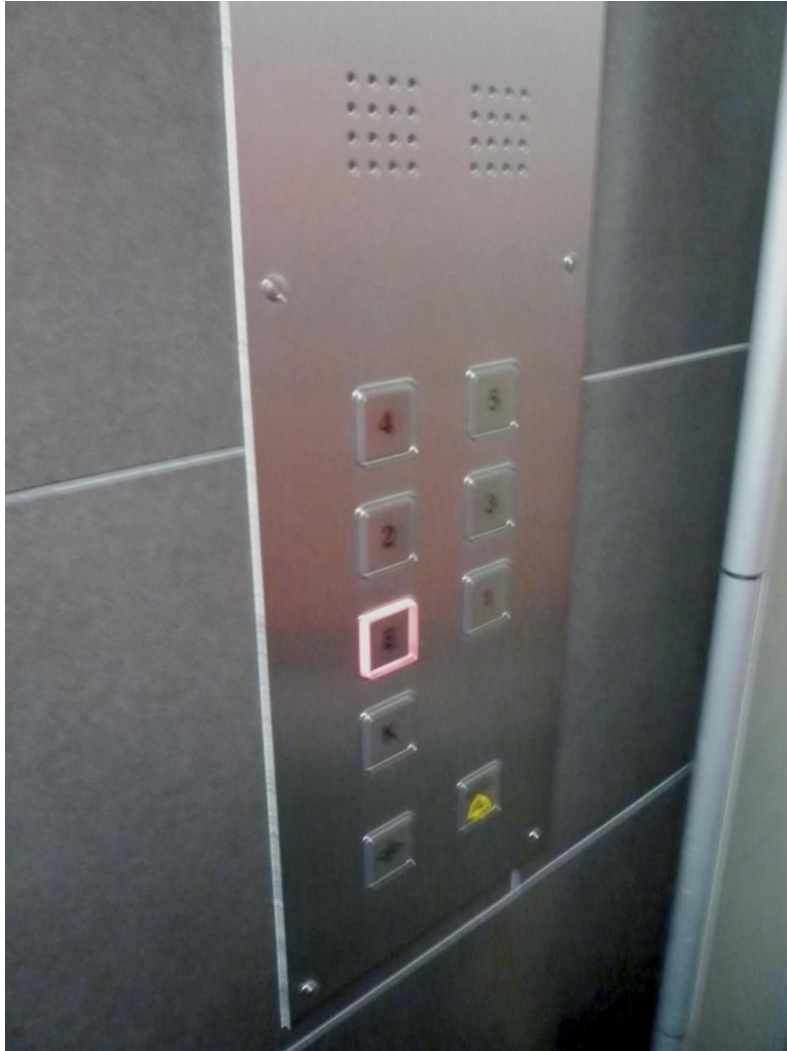


Aufzug



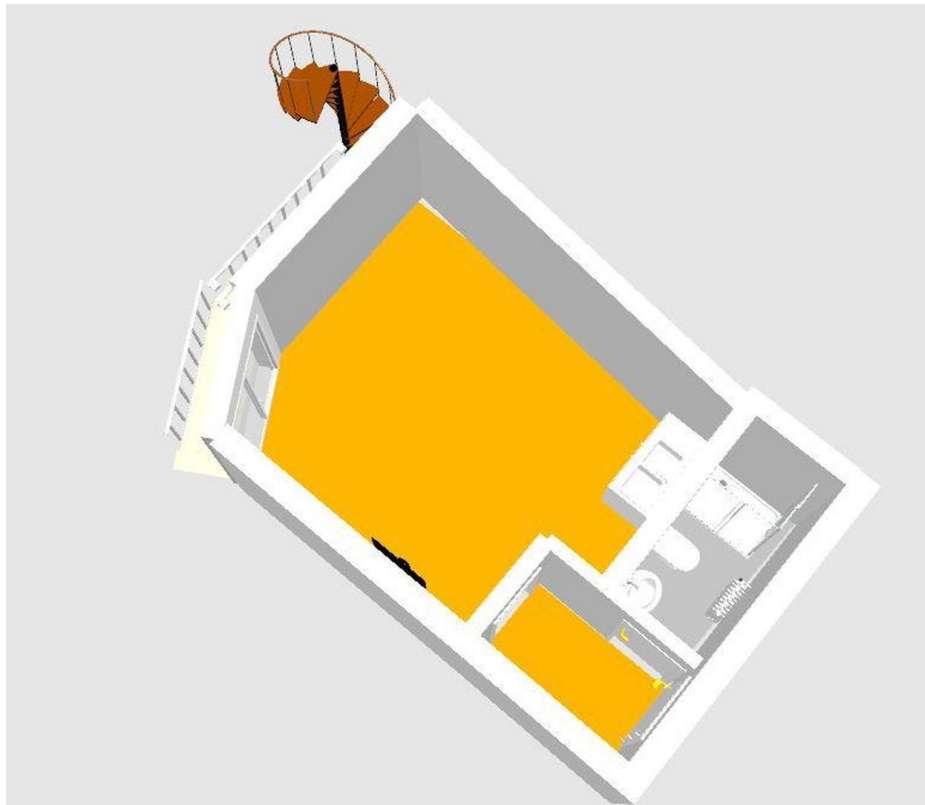
Aufzug Kabine

# Exposé - Galerie

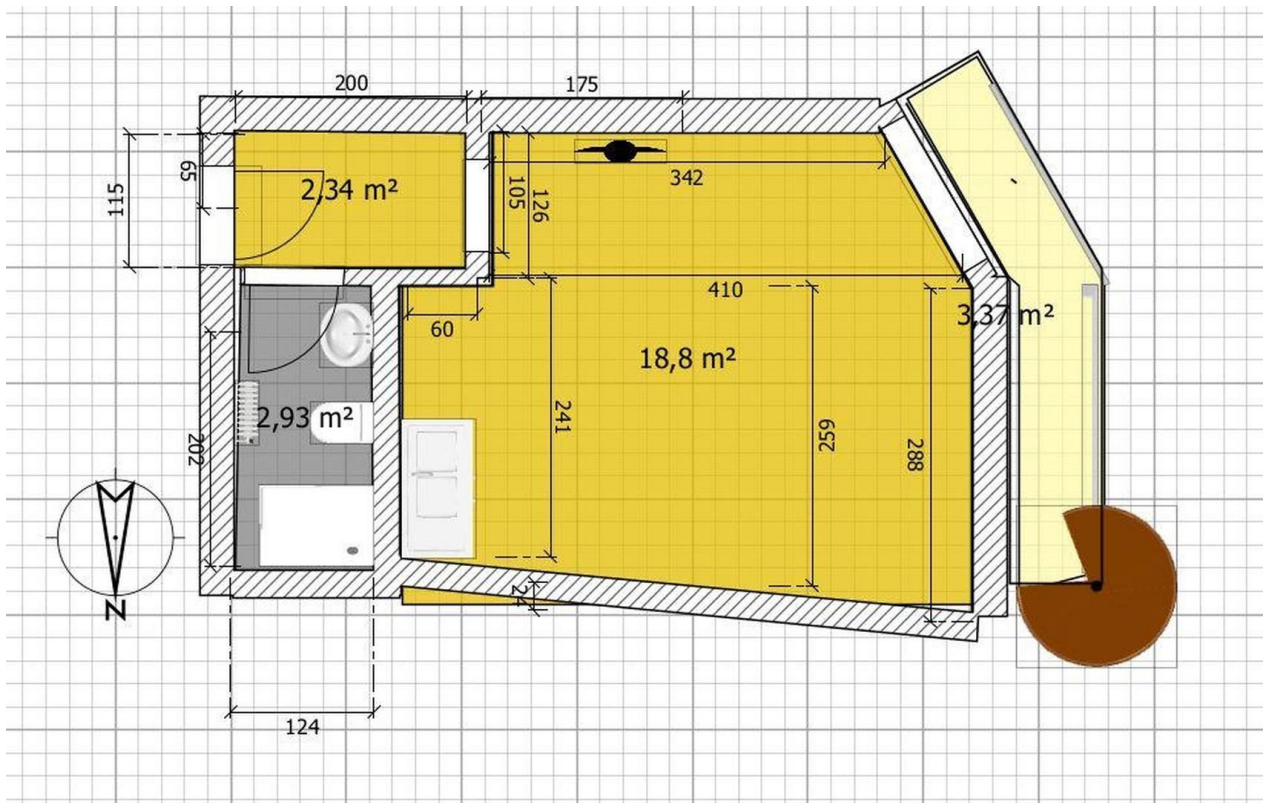


Aufzug Schalter

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Ansicht 3D



Grundriss bemaßt