

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

**PRIVAT! Zum Verkaufen: Gepflegte 2 Zimmer Wohnung, sehr gute Lage Düsseldorf -Lörick vom Privat**



Objekt-Nr. OM-322845

### Wohnung

Verkauf: **339.000 €**

40547 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	150 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser zum Verkauf stehenden, Wohnung handelt es sich um eine 63 m<sup>2</sup> große, helle 2-Zimmer- Eigentumswohnung mit Balkon im 2.Etage einer ruhigen und sehr gepflegten Wohnanlage, welche im Jahre 2000 errichtet wurde.

Mit der Mieterin (seit 2023 Kaltmiete: 900€) besteht einen zuerst 3-jährigen Mietvertrag. Sie ist treu, zuverlässig und es bestehen keine Mietrückstände. Als Kapitalanlage oder spätere Eigennutzung!

## Ausstattung

Nur etwa 20 Minuten zu Fuß vom beliebten Löricker Strandbad entfernt und in direkter Nähe zu den Rheinauen gelegen, befindet sich diese wunderschöne Etagenwohnung. Das ursprünglich im Jahr 2000 errichtete Mehrfamilienhaus mit 6 Parteien bietet heute ein echtes Familienidyll. Das Herzstück der 2-Zimmer-Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohn-/ Esszimmer. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich ein großzügiger, rundum verlaufender Balkon, der Ihnen viel Freiraum bietet und einen traumhaften Blick über die Dächer von Lörick gewährt.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

=== Energieträger laut Energieausweis: Gas ===

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.

## Lage

Die Gemeinschaftsgrundschule Lörick befindet sich in unmittelbarer Nähe. Fünf Spielplätze sind fußläufig zu erreichen. Ein Netto Marken-Discount (Supermarkt) liegt ebenfalls nicht weit entfernt. Für schöne Tage im Freien stehen Ihnen die Gärten Niederkasseler Lohweg und Heinrich-Heine-Gärten und Strandbad Lörick

zur Verfügung. Im direkten Umfeld gibt es Bus- und U-Bahn Haltestellen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Küche

