

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### Sofort bezugsfrei! 2-Zimmerwohnung mit Balkon und Stellplatz



Objekt-Nr. OM-324311

### Wohnung

Verkauf: **219.000 €**

40468 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1981	Hausgeld mtl.	252 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Daten & Zahlen

Objektdaten:

Zimmer: 2

Wohnfläche: ca. 50 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 8 m<sup>2</sup>

Wohnungstyp: Etagenwohnung

Etage: 4 von 5

Anzahl Parteien: 27

Ausstattung

Stellplatz: Ja, Außen

Balkon/Terasse: Ja

Garten: Nein

Keller: Ja

Einbauküche: Ja

Tageslichtbad: Nein

Gäste-WC: Nein

Gegensprechanlage: Ja

Rollos: Nein

Denkmalschutz: Nein

Aufzug: Ja

Internetgeschwindigkeit:

bis zu 1.000 Mbit/s möglich

Besonderheiten: Eigennutz oder Kapitalanlage, freie Gestaltungsmöglichkeit

Kosten

Kaufpreis Wohnung: 219.000€

Käuferprovision:

Keine Käuferprovision / Provisionsfrei

Bausubstanz

Objektzustand: sehr gepflegt

Baujahr: 1981

Letzte Modernisierung: 2024 (neue Aufzugstechnik, Haus wird durchgängig sehr gepflegt)

Energie

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Energieverbrauch: 106,4 kWh(m<sup>2</sup>\*a)

Heizungsart: Gas Zentralheizung

Hausverwaltung

Hausverwaltung: Ja

Hausmeisterservice: Ja

Treppenhausreinigung: Ja, durch Dienstleister

Hausgeld: 252€ / Monat

Hausgeld umlagefähig: 156,50€ / Monat

Hausgeld nicht umlagefähig: 32,55€ / Monat

Anteil Rücklagenzuführung: ca. 62,50 € / Monat

Nutzung

Bezugsfrei ab: sofort

## **Ausstattung**

Helle und freundliche Räume

Fliesen im Bad, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer

Weißer Türen

Badezimmer mit Badewanne

Hochwertige Einbauküche auf Maß

Stellplatz direkt vor dem Eingang

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in 40468 Düsseldorf, einem ruhigen Wohngebiet im Stadtteil Unterrath. Unterrath ist bekannt für seine gute Infrastruktur, die Mischung aus Altbau und Neubau sowie die Nähe zur Natur.

**Ruhige Wohnlage:** Die Straße ist eine Seitenstraße, die für wenig Verkehr und damit eine ruhige Wohnatmosphäre sorgt.

**Grüne Umgebung:** In unmittelbarer Nähe befinden sich Grünflächen und Parkanlagen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen.

**Gute Infrastruktur:** Die U-Bahn-Station Unterrath ist fußläufig erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und andere Stadtteile.

**Einkaufsmöglichkeiten:** In der näheren Umgebung finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien.

**Bildungseinrichtungen:** Schulen und Kindergärten sind in ausreichender Anzahl vorhanden, was die Lage für Familien attraktiv macht.

**Freizeitangebote:** Neben den Grünflächen bietet Rath auch diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten, wie Sportvereine, Schwimmbäder und kulturelle Einrichtungen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer2



Küche



# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Frontansicht



# Exposé - Galerie



Rückansicht

# Exposé - Grundrisse

