

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

**Wohnung in D-Düsseltal/Zoo Goethestraße mit 2  
Balkonen, 3-fach Verglasung, Garage inkl. Wallbox etc.**



Objekt-Nr. OM-326912

### Wohnung

Verkauf: **829.000 €**

Ansprechpartner:  
R. Arslan

40237 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                       |                       |              |                |
|-----------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr               | 1963                  | Zustand      | modernisiert   |
| Etagen                | 3                     | Schlafzimmer | 2              |
| Zimmer                | 3,50                  | Badezimmer   | 1              |
| Wohnfläche            | 120,00 m <sup>2</sup> | Etage        | 2. OG          |
| Energieträger         | Gas                   | Garagen      | 1              |
| Preis Garage/Stellpl. | 50.000 €              | Stellplätze  | 1              |
| Hausgeld mtl.         | 640 €                 | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme             | Nach Vereinbarung     |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr helle, ruhige 3,5 Zimmer Wohnung in Düsseldorf-Düsseltal/Zooviertel in der Goethestraße.

Die Wohnung befindet sich auf der 2. Etage. Baujahr 1963. Seitdem wurden zahlreiche Modernisierungen durchgeführt. Das „halbe“ Zimmer kann das Esszimmer genutzt werden. Es war ursprünglich ein 4. Zimmer. Kann durch Einzug einer Wand/ Glaswand wieder als 4. Zimmer genutzt werden.

Die Wohnung hat 2 Balkone, je einen zur Vorder- und Rückseite (Gartenseite). Sehr große Fensterfronten machen die Wohnung sehr hell.

Folgende Ausstattungen/ Modernisierungen:

- Neue Gas-Brennwertheizung 2020
- 3-fach Verglasung 2020
- Außenrolläden in Schlaf- und Kinderzimmer (Funkgesteuert oder per Smartphone)
- Plissees zur Straßenseite im Wohn-/Esszimmerbereich
- Einzelgarage mit automatischen Garagentorantrieb; neues Garagentor wird Anfang 2025 installiert (Kosten bereits beglichen)
- ein weiterer Stellplatz befindet sich vor der Garage
- Wallbox in der Garage
- Einbauküche
- neues Badezimmer in Dez. 2022 mit Regenwalddusche, 2 Waschtischen, Einbau Spiegelschrank (Maß), sowie Unterbauschränk
- Gäste-WC neu in 2023
- Marmorböden in Diele, Flur, Wohn- und Esszimmer
- Parkett in Schlaf- und Kinderzimmer
- Fließen in Küche, Bad und Gäste-WC
- 2 Einbauschränke in Diele und Flur
- elektrische Markise Balkon Vorderseite
- Kellerraum
- Waschraum

Der Garten kann mitgenutzt werden. Kleine Eigentümergesellschaft, alle Wohnungen werden bis auf ein Apartment von allen Eigentümern bewohnt.

Die Schlafräume sind sehr ruhig zur Gartenseite mit tollem, grünen Ausblick gerichtet. Die Vorderseite ist zur sehr ruhigen Goethestraße ausgerichtet.

## Ausstattung

- Neue Gas-Brennwertheizung
- 3-fach Verglasung von Weru
- Außenrolläden in 2 Schlafräumen
- Plissees zur Straßenseite (Wohn- und Esszimmer)

- 2 Balkone
- Bad neu in 2022/2023
- Gäste-WC
- Garage und Stellplatz vor Garage
- Wallbox

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich auf der Goethestraße im Stadtteil Düsseldorf-Düsseltal. Ideale Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn. Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Ebenfalls Schulen und Kindergärten im Radius von 400m.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum  | bis 30. April 2014            |
| Endenergiebedarf  | 131,80 kWh/(m <sup>2</sup> a) |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

