

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Düsseldorf

**Neues Zuhause oder Kapitalanlage - 4-Zimmer-Whg. mit  
eigenem Garten und Garage von privat**



Objekt-Nr. OM-327672

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **448.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Kötter

40599 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	111,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

RESERVIERT!

Wir verkaufen unsere großzügig geschnittene Eigentumswohnung, die sich im Erdgeschoss eines 6-Parteien-Hauses im Süden von Düsseldorf befindet. Sie verfügt über insgesamt 4 Zimmer plus Wohnküche, geräumiger Diele, Bad mit Badewanne, Dusche, WC sowie ein zusätzliches Gäste-WC.

Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Der Kauf der Garage ist obligatorisch (Kaufpreis 12.000 €).

Der Zugang zum eigenen Garten erfolgt über die Küche. Rechts neben dem Gebäude liegt die Zufahrt zur Einzelgarage, an deren Rückseite ein kleiner Werkzeugschuppen angebaut wurde, der sowohl durch die Garage als auch durch den wohnungseigenen Garten betreten werden kann.

Im Untergeschoss befindet sich - neben dem üblichen Lagerungskeller - ein weiterer wohnungseigener Raum, der als Hobby-/ Fitnessraum oder als Arbeitszimmer (LAN-Anschluss und Heizung vorhanden) nutzbar ist.

Die Waschküche und ein großer Trockenraum stehen allen Hausbewohner:innen zur Verfügung.

Die Wohnung ist frisch renoviert und kann sofort bezogen werden.

## Ausstattung

Im Jahr 2019 wurde die Wohnung umfassend saniert/modernisiert. Bad und Gäste-WC erhielten neben neuen Wasserleitungen eine moderne, gehobene Ausstattung. Erneuert wurden in dem Zusammenhang ebenfalls die Fußböden, Innentüren und Elektroleitungen in der gesamten Wohnung sowie die Gasetagenheizung:

- Vaillant Brennwerttherme
- Eichenparkett (geölt) in allen Wohn-/Schlafräumen
- LAN-Anschlüsse und zahlreiche Steckdosen in allen Wohn-/Schlafräumen
- alle Fenster mit Rollläden (teilw. elektrisch)
- Einbauküche aus 2019
- Innentüren teilweise aus Glas (satiniert)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Objekt liegt in einer verkehrsberuhigten Wohngegend in Düsseldorf-Hassels. Fußläufig entfernt befinden sich diverse Buslinien und die Bahnlinien S6 und S68. Zu den Auffahrten der A46 und A59 ist es ebenfalls nicht weit, ohne dass es hierdurch zu einer Lärmbelästigung kommt. In Laufnähe gibt es verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Drogerien. Eine Gemeinschaftsgrundschule und diverse Kindertageseinrichtungen sind ebenfalls zu Fuß erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem das Naherholungsgebiet "Hasseler Forst" mit vielen Wanderwegen rund um den Unterbacher See und Elbsee.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Ansicht Straßenseite

# Exposé - Galerie



Diele



Diele

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 4



Garten

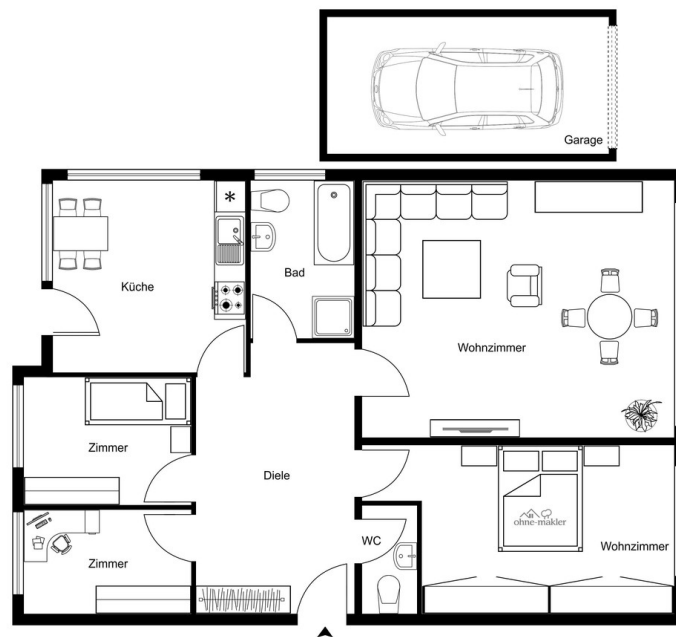


# Exposé - Galerie



Gäste-WC

# Exposé - Grundrisse



Grundriss