

IM "PHYSIKERVIERTEL" VON WERSTEN



OBJEKTLAGE



DIE LAGE DÜSSELDORF - WERSTEN

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in der begehrten "Otto-Hahn-Siedlung", auch bekannt als "Physikerviertel".

Der Weg (!), in der sich das 12-Familienhaus befindet, ist ein reiner Anwohnerweg und ist von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.

Durch die familienfreundliche und gewachsene Struktur ist das Mikroumfeld sehr beliebt. Das Haus, wie auch die Wohnung, ist in einem gepflegten Zustand. Die ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage macht das Objekt besonders attraktiv. Der Botanische Garten und die Uni-Düsseldorf befinden sich nahezu vor Ihrer Haustür. Kindertagesstätten und Schulen, sind in unmittelbarer Nähe.

Die Bushaltestelle (Linie 735) ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Wer lieber mit dem Pkw unterwegs ist, ist in ca. 15 Minuten in der Innenstadt. Die A46 (am Werstener Deckel) rundet die optimale Verkehrsanbindung ab. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Sportzentrum, befinden sich im Umkreis von ca. 3 km.

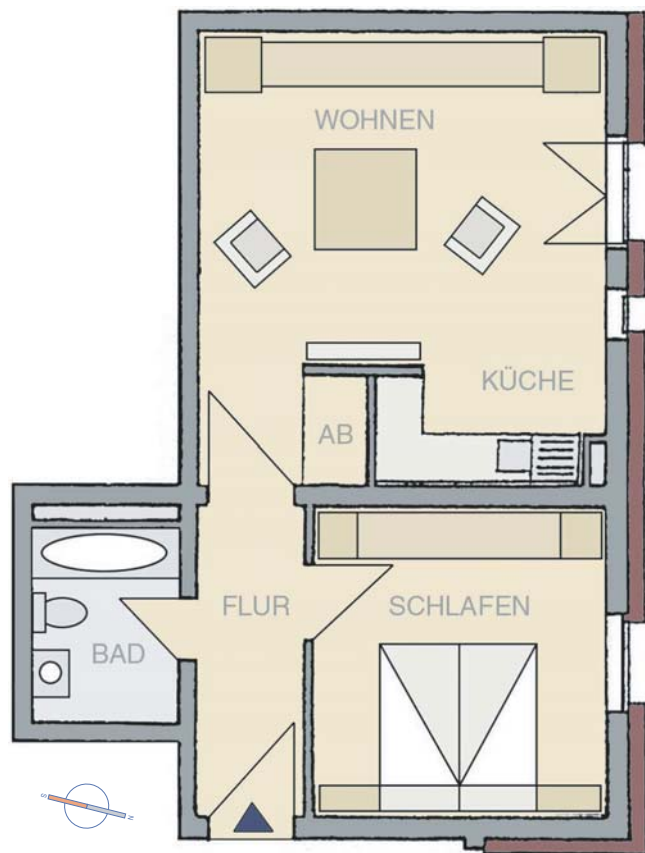


OBJEKT- UND WOHNUNGSDATEN

Baujahr	1981
Lage der Wohnung	1. Obergeschoss
Anzahl der Zimmer	2
Wohnfläche	ca. 48,43 m ²
Instandhaltung	laufend
Anzahl der Einheiten	12 Wohnungen im Aufgang
Versorgung	Gas (Hauptenergieträger), Elektro, Wasser, Abwasser, TK
Energieverbrauchskennwert	197 kWh (m ² *a)
Nebenkosten p.M. mit Heizung	inkl. Verwaltung, Rücklagen, Wasser, Abwasser, Abfallbeseitigung, Grundsteuer, Haus- und Strassenreinigung: Euro 239,00
IST Mieteinnahmen p.M.	Euro 425,00



GRUNDRISS



WOHN-NUTZFLÄCHEN

Flur	ca. 4,94 m ²
Küche	ca. 4,08 m ²
Bad	ca. 4,07 m ²
Schlafen	ca. 12,81 m ²
Wohnen	ca. 21,47 m ²
AB	ca. 1,06 m ²
Keller	ca. 6,00 m ²



AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Diese individuelle 2 Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. OG des 1981 errichteten Stadthauses. Seit Errichtung wurde das Haus ständig in Stand gehalten und ist in einem sehr gepflegtem Zustand. Im UG befinden sich der Hauswirtschaftsraum, die Heizungsanlage und die Abstellräume für die Eigentümer. Die gesamte Wohnung, mit Ausnahme von Bad und Küche, mit Buche-Laminat versehen. Der Wohnbereich verfügt über einen in weiss gehaltenen Einbauschränk. Zur Wohnung gehört eine Einbauküche mit Markengeräten. Das Wohnzimmer mit seinem Raumhohem Fenstern, verleiht der Wohnung noch mehr Grosszügigkeit und Offenheit. Diese Wohnung bietet Ihnen, viel Individualität, Licht und Freiraum. Ideal zur Einbringung und Unterstreichung Ihrer persönlichen Note.



HINWEIS

Aufgrund der individuellen Gestaltungsmöglichkeiten kann und soll in diesem Kurzexposé nicht auf alle Details eingegangen werden. Detaillierte Auskünfte erhalten Sie im persönlichem Gespräch mit uns und den Eigentümern. Gern überreichen wir Ihnen im Zuge der Besichtigung die Unterlagen und Pläne zum Objekt und zur Liegenschaft.

Kaufpreis Wohnung

Euro 125.000,00

Der guten Ordnung halber möchten wir Sie darauf hinweisen, dass der Käufer mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages aufgrund unseres Nachweises und/oder unsere Vermittlung eine Maklerprovision in Höhe von 3 %, zzgl. 19 % gesetzliche Mehrwertsteuer (gesamt 3,57 %), bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis an uns erbringt. Zur Abstimmung eines Besichtigungstermins der Eigentumswohnung in 40591 Düsseldorf, sowie zur Erteilung aller gesetzlichen Informationen gemäß § 34c der Gewerbeordnung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Alle Angaben beruhen auf den Mitteilungen des Verkäufers. Diese sind soweit möglich geprüft und erfolgen nur nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit. Dieses Angebot ist vertraulich und nur für Sie bestimmt. Die Weitergabe ist nicht gestattet. Sofern von diesem Angebot von dritter Seite mittelbar oder unmittelbar Gebrauch gemacht wird, so ist dann von Ihnen die gesamte Provision von 7,14 % vom notariell beurkundeten Kaufpreis, an uns zu leisten.