

IN RUHIGER UND GRÜNER LAGE VON WERSTEN



DIE LAGE DÜSSELDORF - WERSTEN

Der Name Wersten, auch als Wersteyn erwähnt, soll auf eine von den Römern errichtete Landwehr zurückgehen. 1836 werden Wersten und Windfoche als zwei zusammenliegende Dörfer erwähnt. Werstens Eingemeindung nach Düsseldorf im Jahre 1908 kommentiert eine Heimatchronik: "Der große Düsseldorfer Löwe verschluckte das schmucke Mädchen vom Lande gewissermaßen als Vorspeise zu der großen Eingemeindungsmahlzeit von 1929". Durch die Tunnellösung mit einer großzügig gestalteten Grünabdeckung sowie durch die von der Buga 1987 geschaffenen Dauereinrichtungen erfährt Wersten eine bedeutende Aufwertung in der Wohn- und Freizeitqualität erhalten. Darüber hinaus ist Wersten von vielen Grünwegen durchzogen, die sich zum Teil an den Gewässern Brückerbach und südliche Düssel orientieren oder daran angebunden sind, wie der Grünzug Ohmweg. Für Fußgänger und Radfahrer besteht ein gutes Verkehrsnetz abseits der Straßen.

Wer lieber mit dem Pkw unterwegs ist, erreicht in wenigen Minuten den "Werstener Deckel" - die BAB 46. Auch die Uni und in die Innenstadt erreichen Sie in wenigen Minuten.

Im Umkreis von 2 km befinden sich neben Schulen und Kitas zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte und Freizeiteinrichtungen.



LAGE

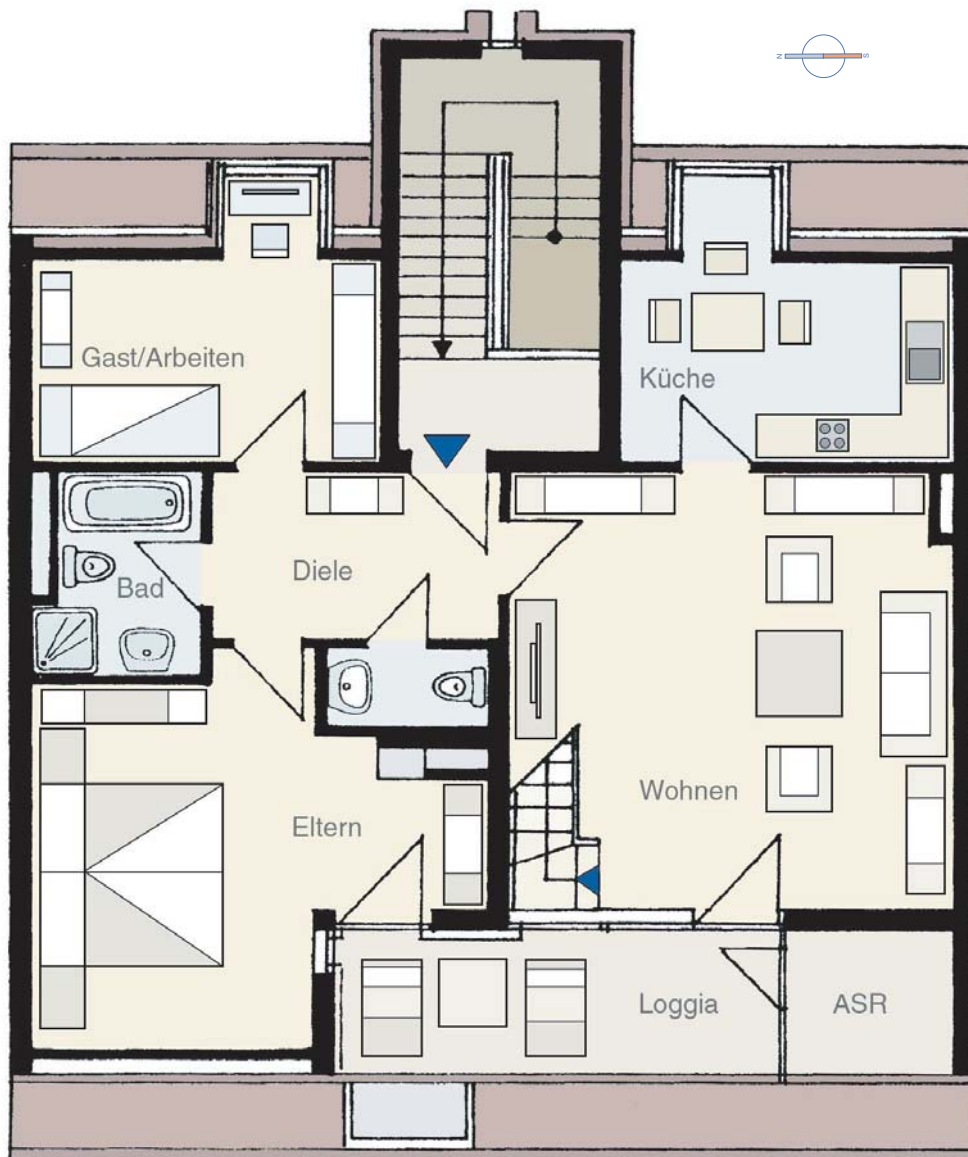


OBJEKT- UND WOHNUNGSDATEN

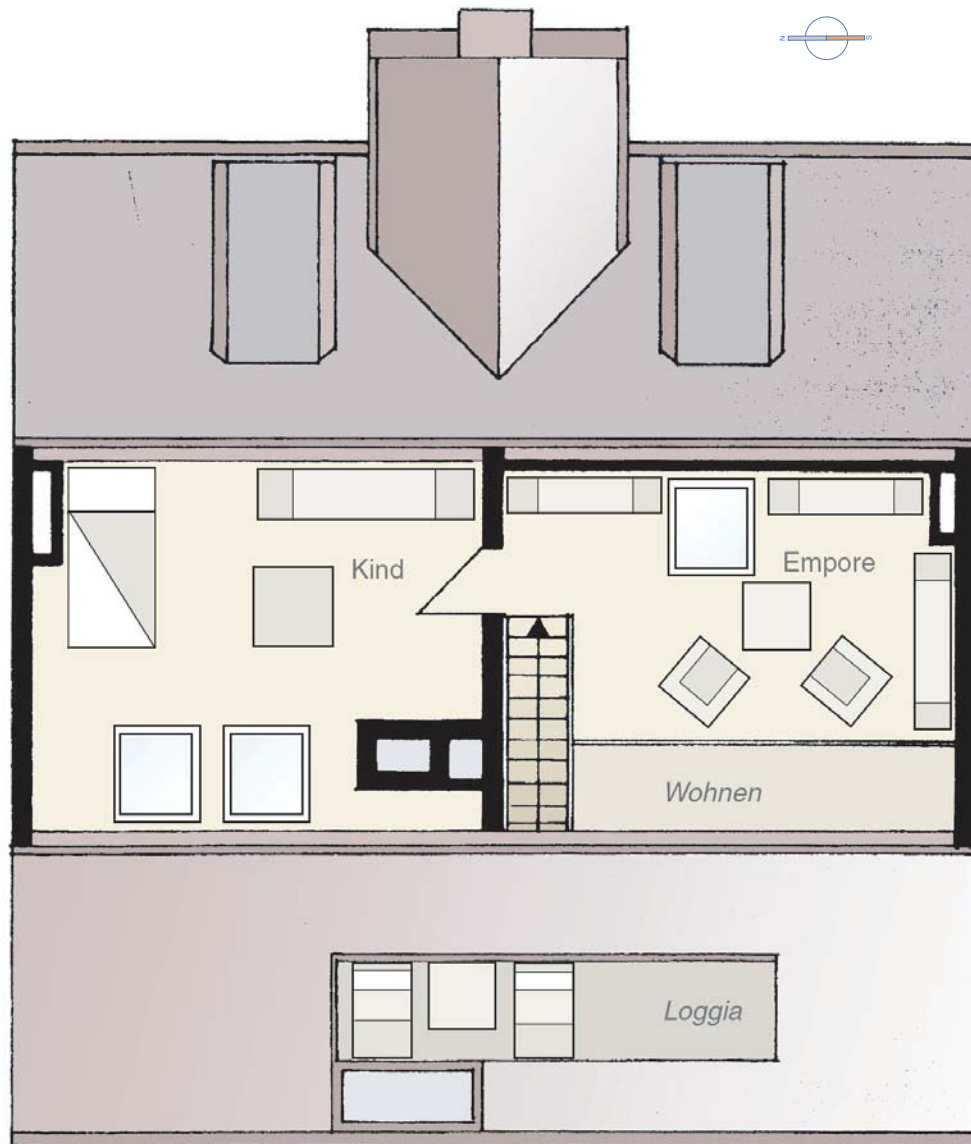
Baujahr	1981
Lage	2. OG und DG
Anzahl Zimmer	4
Wohnfläche	ca. 127,28 m ²
Nebenfläche	ca. 15,61 m ² (u.a. Keller, 3/4 Balkon)
Gesamtfläche	ca. 142,89 m²
Pkw-Stellplatz	1 - TG
Anzahl der EH	3
Instandhaltung	laufend
Versorgung	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser, TK, Kabel-TV
Nebenkosten p.M.	Euro 270,00 (u.a. Heizung, Wasser-Abwasser, Rücklagen, Verwaltung)
Endenergiebedarf	237,2 kWh (m ² -a) E-E-Klasse "H" 248,1 kWh (m ² -a) Primärenergiebedarf



GRUNDRISS HAUPTEBENE



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



BESCHREIBUNG

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

Die verkehrsgünstige und dennoch ruhige Lage macht diese Eigentumswohnung, auch wegen ihrer Nähe zur Uni, besonders attraktiv.

Die Bushaltestelle (735) ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Wer lieber mit dem Pkw unterwegs ist, ist in wenigen Minuten am Werstener Deckel und auf der A46.

Diese individuelle 4-Zimmer-Wohnung mit Empore erstreckt sich über 2 Ebenen und befindet sich im 2. OG und DG des 1981 errichteten 3 Familienhauses.

Seit Errichtung wurde das Haus ständig in Stand gehalten und ist in einem sehr gepflegten Zustand.

Im UG befinden sich der Hauswirtschaftsraum, der Fahrradraum die Heizungsanlage und die Abstellräume für die Eigentümer.

Die gesamte Wohnung, mit Ausnahme von Bad, Küche und Empore ist mit Laminat in Buche-Dekor versehen.

Das Wohnzimmer mit seinem raumhohen Großfenster, verleiht der Wohnung noch mehr Großzügigkeit und Offenheit. Von hier aus gelangen Sie auf die nahezu uneinsehbare Westloggia, welche Sie an Sommerabenden zum verweilen erwartet.

Eine weitere Besonderheit ist die Empore, auf die Sie vom Wohnbereich aus gelangen. Hier finden Sie zusätzliche Entspannung, u.a. bei einem guten Buch.

Auf der DG-Ebene befindet sich ein weiteres Zimmer. Hier besteht die Möglichkeit ein zusätzliches Bad einzurichten.

Diese Wohnung bietet Ihnen mit dem ihr eigens verliehenen architektonischen Charme, viel Individualität, Licht und Freiraum. Ideal zur Einbringung und Unterstreichnung Ihrer persönlichen Note.



HINWEIS

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

Kaufpreis Euro auf Anfrage

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 in dieser Liegenschaft 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, ist von Ihnen die gesamte Provision in Höhe von 7,14 % vom notariell beurkundeten Kaufpreis, an uns zu zahlen.