

HELLE 4- ZIMMER WOHNUNG

40625 DÜSSELDORF

MIT BLICK AUF DEN RHEINTURM



OBJEKTLAGE



DIE LAGE DÜSSELDORF - GERRESHEIM

Das Herz schlägt in Gerresheim - vielleicht sogar ein Stück vom Herzen der ganzen Stadt. Denn Gerresheim hat eine weit zurück reichende Geschichte. Das wird im historischen Zentrum am Gericusplatz, der als ein besonders schönes Beispiel historischer Plätze in Düsseldorf gilt, deutlich. Dort steht die 1236 geweihte Stiftskirche St. Margareta. Sie ist eine der am besten erhaltenen Kirchen der Stauferzeit. Der Ortskern mit dem mittelalterlichen Flair und die vielen Altbauten, die Kriege und Stadtumbau unbeschadet überstanden haben, berichten von einer Zeit, da Gerresheim Zentrum eines ländlichen Bezirks im ansteigenden Hügelland der Hauptterrasse des Rheins war. So verfügt der Stadtteil über die hervorragende Infrastruktur. Gerresheim steht aber auch für ein Stück Industriegeschichte. Aus ganz Europa kamen die Arbeiter, um bei der Gerresheimer Glashütte, der "Hött", zu arbeiten. Sie sprachen gar einen eigenen Dialekt, das "Hötter Platt". Heute stehen die Arbeiterwohnungen unter Denkmalschutz.

Die Bushaltestelle (u.a. Linie 730, 733) ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Wer lieber mit dem Pkw unterwegs ist, ist in ca. 10 Minuten in der Innenstadt. Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Sportzentrum, befinden sich im Umkreis von ca. 2 km.



OBJEKT- UND WOHNUNGSDATEN

Baujahr	1979
Lage der Wohnung (09)	4. Obergeschoss
Aufzug	nein
Anzahl der Zimmer	4
Wohnfläche	ca. 99,86 m ²
Tiefgaragen-Stellplatz	1
Instandhaltung	laufend
Anzahl der Einheiten	10 Wohnungen im Aufgang
Versorgung	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser, TK
Nebenkosten p.M. mit Heizung	inkl. Verwaltung, Rücklagen, Wasser, Abwasser, Abfallbeseitigung, Haus- und Straßenreinigung: Euro 390,00



SEITE 1 VON 4

GRUNDRISS



Flächen in ca. m²

Diele	3,79 m ²
Gäste-WC	1,61 m ²
Schlafen	11,03 m ²
Wohnen / Küche	48,24 m ²
Flur	3,23 m ²
Bad	3,55 m ²
Kind 1	7,30 m ²
Kind 2	7,15 m ²
Balkon 1	15,17 m ² (zu 1/2)
Balkon 2	12,75 m ² (zu 1/2)
Summe	99,86 m²



ALTERNATIVER GRUNDRISS ALS 3-ZIMMER-WOHNUNG



Flächen in ca. m²

Diele	3,79 m ²
Gäste-WC	1,61 m ²
Gast	11,03 m ²
Wohnen / Küche	48,24 m ²
Flur	3,23 m ²
Bad	3,55 m ²
Schlafen	14,45 m ²
Balkon 1	15,17 m ² (zu 1/2)
Balkon 2	12,75 m ² (zu 1/2)
Summe	99,86 m²



HELLE 4- ZIMMER WOHNUNG

40625 DÜSSELDORF

AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Mit dieser Wohnung erwerben Sie Eigentum in einer der begehrtesten Lagen von Düsseldorf-Gerresheim. Diese individuelle 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss des 1979 errichteten Mehrfamilienhauses. Seit Fertigstellung des Hauses, wurde und wird dieses ständig in Stand gehalten und ist in einem gepflegten Zustand.

Im UG befinden sich die Abstellräume und der Hauswirtschaftsraum zum Anschluss von Waschmaschine und Trockner.

Die Bodenbeläge im Wohnzimmer, auf der Diele und im Zwischenflur zu den Kinderzimmern sind mit Laminat in geräucherten Birkendekor (2013), die Kinderzimmer und das Schlafzimmer in Buchendekor versehen. Die Wohnung verfügt über ein Wannenbad und eine Gäste-Toilette.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer, mit seinen raumhohen Panoramafenster, verleiht diesem Bereich der Wohnung noch mehr Helligkeit und Offenheit. Von hier aus gelangen Sie auf den Süd-Balkon von dem Sie einen herrlichen Ausblick über das Waldorf-Ensemble bis hin zum Rheinturm genießen.

Dem Wohnzimmer integriert, befindet sich die offene Küche, welche auch mit einem, vorschlagsweisen, Glaselement optisch vom Wohnbereich getrennt werden kann, sofern Ihnen eine geschlossene Küche vorteilhafter erscheint.

Vom Schlafzimmer aus gelangen Sie auf den zweiten, den "Morgenbalkon".

Alternativ haben wir Ihnen eine Grundrissvariante beigefügt, die Ihnen die beiden kleineren Kinderzimmer zusammengefasst zu einem (Schlaf) Zimmer als Möglichkeit offen hält.

Sämtliche Fenster sind Doppel-Isolierverglast. Der Balkon wurde 2012 neu verfliest und 2009 die Balkonverkleidung erneuert. Der Durchlauferhitzer für das Bad wurde in 2012 ausgetauscht. Für Parkkomfort sorgt der zur Wohnung gehörende TG-Stellplatz.

EIN- UND AUSBLICKE



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, inkl. PkV-Stellplatz**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 der Eigentumswohnung, nebst TG-Stellplatz in 40625 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.