HELLE 3 ZIMMER MIT AUSBLICK

40595 DÜSSELDORF

IM DÜSSELDORFER SÜDEN

OBJEKTLAGE

DIE LAGE

"Das Dorf mit Herz" ist nicht nur landschaftlich sehr reizvoll, sondern auch eines der beliebten Wohnlagen im Süd-Westen Garaths, unmittelbar an der Grenze zu Hellerhof. Hier wurde Landwirtschaft zur Landschaftspflege.

Durch einen Wechsel im Flussverlauf des Rheines im 14. Jahrhundert bildete sich die Urdenbacher Kämpe heraus, eine Auenlandschaft mit ganz eigenem Charme, die Naturfreunde auch von weither anlockt.

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet im 4. Obergeschoss, in das Sie bequem mit dem Aufzug gelangen.

Das Haus ist, wie die Wohnung, in einem gepflegten Zustand.

Durch die familienfreundliche und gewachsene Struktur ist das Mikroumfeld so beliebt. Im Umkreis von 3 km befinden sich ein Sportzentrum, Ärzte, Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten und sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar,

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind nur ein paar Schritte von der Liegenschaft entfernt. Zur Bushaltestelle (778, 789) sind es nur wenige Minuten.

Wer lieber mit dem Pkw unterwegs ist, hat sehr gute und vor allem kurze Anbindungen zur BAB 59 und zur Innenstadt.

OBJEKTDATEN

Baujahr des Hauses 1964 mit 3 Aufgängen
Anzahl der Wohnungen 36 - im Aufgang 12

Lage	4. Obergeschoss (WE 33)
Anzahl der Zimmer	3
Wohnfläche	ca. 82,96 m²
Nebenfläche	ca. 12,03 m² (Keller, 3/4 Loggia)
Gesamtfläche	ca. 94,99 m²

Mitbenutzung von Fahrradraum, Keller und Trockenraum

Instandhaltung laufend

Nebenkosten p.M. Euro 450,00

u.a. Verwaltung, Rücklagen, Wasser, Warmwasser, Heizung, Abwasser, Abfallbeseitigung, Grundsteuer, Straßenreinigung

Versorgung: Fernwärme, Elektro, Wasser, Kabel-TV, DSL

Endenergiebedarf 217 kWh (m²-a) E-E-Klasse "G"
Primärenergieverbrauch 99 kWh (m²-a) / HET Fernwärme
Treibhausgasemissionen 9,88 kg CO2 Äquivalent (m²-a)

imovate
BOETTCHER IMMOBILIEN CONSULTING

INHABER
BANKKAUFMANN /
DIPLOM BETRIEBSWIRT
STEPHAN BÖTTCHER

GÄNSESTRASSE 34
40593 DÜSSELDORF
INFO@IMOVATE.DE
WWW.IMOVATE.DE

TEL. (02 11) 98 47 200
FAX (02 11) 98 47 201
MOBIL (01 72) 31 23 106
UST-ID: DE 224776406

GRUNDRISS

HINWEIS: Grundriss ist nicht maßstäblich

Flächen in ca. m²

Diele / Flur	8,25 m²
WC	2,31 m²
Bad	4,91 m²
Küche	7,41m²
Wohnen	23,70 m²
Schlafen	17,20 m²
Kind	16,84 m²
Loggia 1 7,12 m² (zu 1/4)	1,78 m²
Loggia 2 2,25 m² (zu 1/4)	0,56 m²
Summe	**82,96 m²**

imovate
BOETTCHER IMMOBILIEN CONSULTING

INHABER
BANKKAUFMANN /
DIPLOM BETRIEBSWIRT
STEPHAN BÖTTCHER

GÄNSESTRASSE 34
40593 DÜSSELDORF
INFO@IMOVATE.DE
WWW.IMOVATE.DE

TEL. (02 11) 98 47 200
FAX (02 11) 98 47 201
MOBIL (01 72) 31 23 106
UST-ID: DE 224776406

HELLE 3 ZIMMER MIT AUSBLICK

40595 DÜSSELDORF

AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Mit dieser Wohnung erwerben Sie Eigentum in einer familienfreundlichen und begehrten Lage im Düsseldorfer Süden.

Das 1964 errichtete Mehrfamilienhaus (mit 3 Aufgängen) befindet sich im Herzen von Garath-West. Das Haus wie auch die Außenanlagen sind in einem sehr gepflegten Zustand.
Die Eigentümergemeinschaft achtet sehr auf die Werterhaltung dieser Liegenschaft.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss, die Sie bequem mit dem Aufzug erreichen.

Vom Dielenbereich werden die einzelnen Räume der Wohnung erschlossen. Das Wohnzimmer mit seinen raumbreiten Fenstern verleiht diesem noch mehr Großzügigkeit. Von hier aus gelangen Sie auf die ca. 7 m² große "Sonnen-Loggia" mit Südausrichtung, von der Sie einen unverbauten Blick ins Grüne genießen. Eine zweite Loggia ist der Küche angeschlossen.

Der Boden des Schlafzimmers ist mit Parkett und alle anderen Räume, Küche, Diele und Flur sind mit Fliesen versehen.
Das großzügige Duschbad wurde 2010 vollständig modernisiert.

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Untergeschoss. Hier befindet sich auch der Fahrradabstellraum und der Trockenraum. Für Parkkomfort sorgen die am Haus befindlichen Stellplätze.

Fazit: Mit dieser Wohnung erwerben Sie Eigentum in einer gewachsenen und beliebten Lage in einem harmonisch geprägten Umfeld.

AUSBLICKE

HINWEIS

Aufgrund der Individualität und den Möglichkeiten der Nutzung dieses Hauses 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. Alterswertminderungen und Modernisierungen wurden im Kaufpreis bereits berücksichtigt.

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.

imovate
BOETTCHER IMMOBILIEN CONSULTING

INHABER
BANKKAUFMANN /
DIPLOM BETRIEBSWIRT
STEPHAN BÖTTCHER

GÄNSESTRASSE 34
40593 DÜSSELDORF
INFO@IMOVATE.DE
WWW.IMOVATE.DE

TEL. (02 11) 98 47 200
FAX (02 11) 98 47 201
MOBIL (01 72) 31 23 106
UST-ID: DE 224776406