

## 3 ZIMMER GARTENWOHNUNG IM GRÜNEN

40599 DÜSSELDORF

## IN IDYLLISCHER LAGE VON HASSELS



## DIE LAGE HASSELS

Hassels hieß zu früheren Zeiten Haselholz, was so viel bedeutet wie Haselnussholz, das heißt, dass auf dem Gebiet Hassels früher zahlreiche Haselnusssträucher zu finden waren. Später fielen „Holz“ und „Nuss“ aus dem Namen weg und es bildete sich so der Name Hassels heraus.

Beliebt als Wohnanlage im Wald war einst der Stadtteil Hassels, zwischen Eller und Benrath gelegen. 1288 wurde Hassels erstmals urkundlich erwähnt. Wegen der großen Grün- und Waldflächen - sie bedecken fast die Hälfte des Stadtteils - siedelten sich im vergangenen Jahrhundert vorzugsweise höhere Angestellte der Industriebetriebe in Wersten, Holzhausen und Reisholz hier an.

Die verkehrsgünstige und dennoch ruhige Lage der Wohnung, vor allem die Fußläufigkeit zum Stadtwald, macht diese besonders attraktiv. Im Umkreis von 1 km befinden sich Ärzte, Schulen, Kindertagesstätten und Geschäfte für den täglichen Einkauf.

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

Durch die familienfreundliche und gewachsene Struktur ist das Mikroumfeld so beliebt. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind nur ein paar Schritte von der Liegenschaft entfernt.

Wer lieber mit dem Pkw unterwegs ist, hat sehr gute und vor allem kurze Anbindungen Richtung Innenstadt über die BAB 46 und die BAB 59 Richtung Leverkusen und Köln.



## OBJEKTLAGÉ



## OBJEKTDATEN

Baujahr des Hauses 1985 mit 2 Aufgängen  
Anzahl der Wohnungen 21 - im Aufgang 9

Lage Gartenebene (WE 2)

Anzahl der Zimmer 3

Wohnfläche ca. 70,19 m<sup>2</sup>

Nebenfläche ca. 12,00 m<sup>2</sup> (Keller, 1/2 Terrassen)

Gartenanteil ca. 91,00 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche ca. 173,19 m<sup>2</sup>**

Tiefgaragenstellplatz 1

Mitbenutzung von Keller und Trockenraum

Instandhaltung laufend

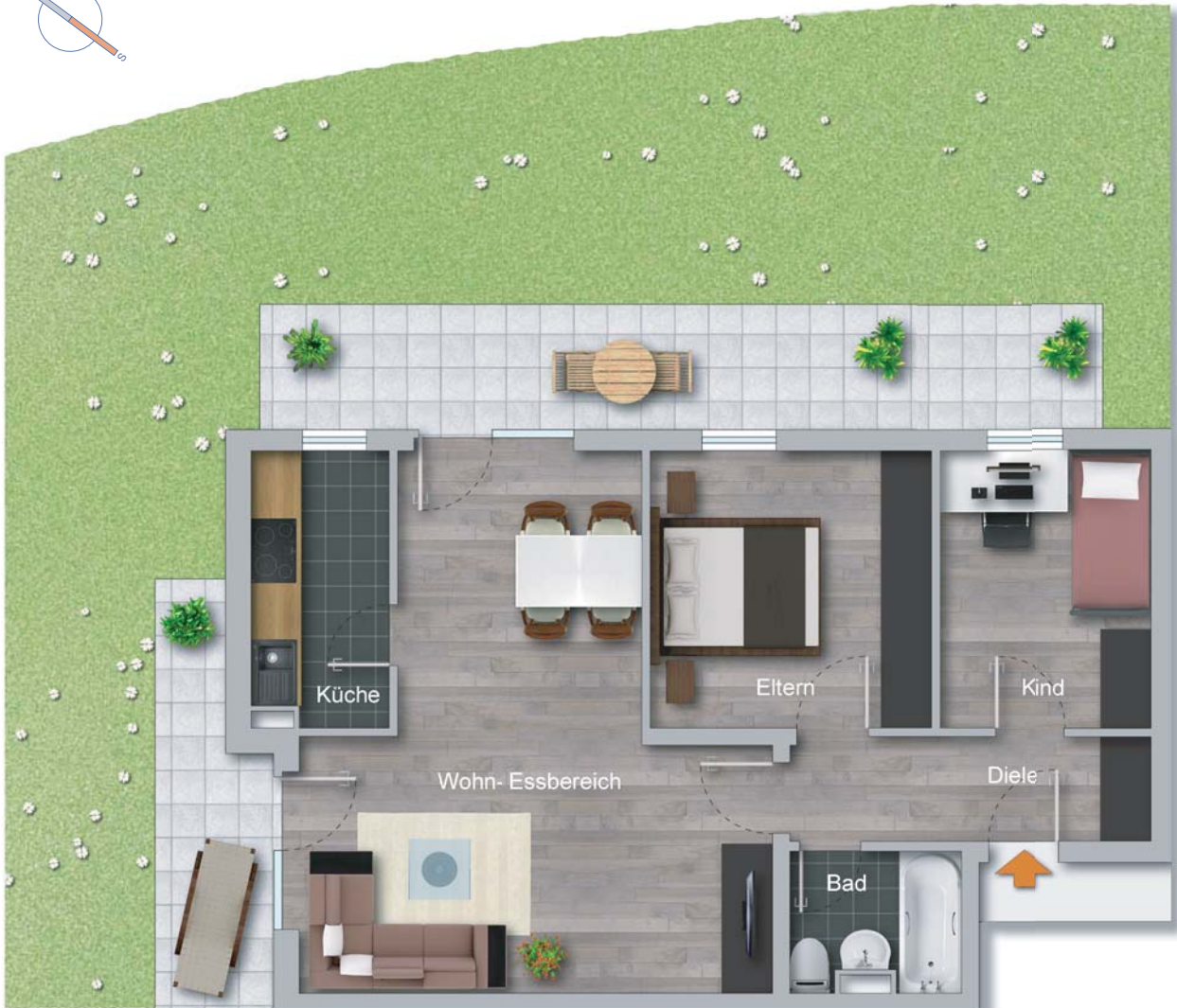
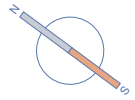
Nebenkosten p.M. Euro 329,00

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

Versorgung Gas-Zentralheizung, Elektro, Wasser, Sat-TV, DSL  
Endenergieverbrauch 169 kWh (m<sup>2</sup>-a) E-E-Klasse "F" HET Gas



GRUNDRISS



HINWEIS: Grundriss ist nicht maßstäblich



**Flächen in ca. m<sup>2</sup>**

Diele + Garderobe	5,55 m <sup>2</sup>
Bad	3,50 m <sup>2</sup>
Wohnen	27,98 m <sup>2</sup>
Küche	5,86 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,73 m <sup>2</sup>
Kind	8,67 m <sup>2</sup>
Terrassen	13,80 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>77,09 m<sup>2</sup></b>



## 3 ZIMMER GARTENWOHNUNG IM GRÜNEN

40599 DÜSSELDORF

## AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

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

Das 1985 errichtete 21 Familienhaus im "Land-Classic" Stil (mit 2 Aufgängen) befindet sich in einer reinen Anwohnerstraße.

Das Haus wie auch die Außenanlagen sind in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnung wird unrenoviert verkauft. Vom Dielenbereich werden die einzelnen Räume der Wohnung (und elektronisch gesteuerten Metall-Rollläden) verleiht diesem noch mehr Großzügigkeit.

Von hier aber auch vom Schlafzimmer aus gelangen Sie auf die Morgen- und die Abendterrasse und in den liebevoll angelegten Garten mit seinen ausgewählten Pflanzen.

Der Wohn- und Essbereich wurde mit Stabparkett und die Schlafräume sind mit hochwertigem Laminat versehen.

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Untergeschoss. Hier befinden sich auch der Wasch- und Trockenraum sowie der Fahrradabstellraum. Für Parkkomfort sorgt die im Haus befindliche Tiefgarage.

Fazit: Mit dieser Wohnung erwerben Sie Eigentum, mit Gartenanteil in einer sehr beliebten Lage und in einem harmonisch geprägten Umfeld.

## AUSBLICKE



## HINWEIS

Aufgrund der Individualität und den Möglichkeiten der Nutzung 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, inkl. Tiefgaragenstellplatz Euro 239.000,00**

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 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.