



Immobilien-Exposé

**Teilsanierte Wohnung in nachgefragter
Lage von Düsseldorf Düsselstal zum Kauf**

Objekt-Nr.:
VI444

Verkauft

in Düsseldorf



Details

Haustiere erlaubt

Wohnfläche

ca. 67 m²

Zimmer	verfügbar ab	Haustiere erlaubt
2	nach Vereinbarung	Ja
Baujahr	Zustand	Etage
1954	modernisiert	4
Etagen	Schlafzimmer	Badezimmer
5	1	1
Balkone	Bad mit	Fahrrad
1	Wanne, Fenster	Personen

Beschreibung

*** NACHTRAG: Der Eigentümer hat Handwerker damit beauftragt, alle elektrischen Leitungen und Anschlüsse in der Wohnung zu erneuern. Auch werden die Wände sauber verputzt und gestrichen. Die Arbeiten sollen ca. im Mai 2023 abgeschlossen sein. ***

Diese renovierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Stock eines 5-stöckigen Wohnhauses mit Fahrrad. Das Gebäude wurde 1954 errichtet und besteht aus insgesamt 22 Wohneinheiten. Beheizt wird die Wohnung über eine eingebaute Gas-Etagenheizung.

Die Wohnung wurde bereits nach dem letzten Mieter für den Verkauf & die Renovierung vorbereitet: Die Tapeten wurden entfernt und der Boden entsorgt, damit die Renovierungsarbeiten zügig begonnen werden können. Der Zustand der Wohnung wurde bereits im Kaufpreis berücksichtigt.

Die Wohnung bietet Ihnen jeweils ein geräumiges Wohn- & Schlafzimmer, ein Bad mit Dusch-/Sitzwanne, eine Küche mit einer kleinen Abstellkammer sowie einen kleinen Balkon. Vervollständigt wird das Angebot durch den Kellerraum.

Das Hausgeld beläuft sich monatlich auf insgesamt EUR 306,00 inkl. ca. EUR 77,00 Zuführung der Instandhaltungsrücklage.

Fazit: Ob als temporäres Stadtdomizil in nachgefragter Lage, nachhaltiges Investment oder als Studentenwohnung. Diese Wohnung sollten Sie sich zulegen!

Eine ausführliche Beschreibung der Immobilie entnehmen Sie bitte unserer eigenen Homepage unter www.vester-immobilie.de.

Ein Besuch lohnt sich!

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftliche Anfragen beantwortet werden können. Nutzen Sie dafür bitte das Kontaktformular. Mit der Anfrage auf dieses Objekt erklärt der Interessent seine ausdrückliche Einwilligung für die Kontaktaufnahme per Telefon oder E-Mail durch einen unserer Mitarbeiter.

Ausstattung

Jeweils ein geräumiges Wohn- & Schlafzimmer, Küche mit Abstellkammer und Gas-Etagenheizung, Duschbad mit Fenster, 1 Kellerraum & 1 Balkon. Ein Aufzug ist vorhanden. Isolierverglaste Fenster (2-Fach), Gegensprechanlage.

Eine ausführliche Beschreibung zur Ausstattung der Immobilie entnehmen Sie bitte unserer eigenen Homepage unter www.vester-immobilie.de.

Ein Besuch lohnt sich!

Sonstiges

Energieverbrauchsausweis

Gültig bis 24.08.2024

Befeuerungsart Gasetagenheizung

Baujahr 1954

Energieverbrauchskennwert 147,20 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse: E

Die in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben stammen ausschließlich vom Eigentümer (oder eines Dritten). Eine Haftung unseres Unternehmens hierfür ist ausgeschlossen.

Weitere interessante Angebote finden Sie unter: WWW.VESTER-IMMOBILIEN.DE

Sie möchten Ihre Immobilie jetzt oder später verkaufen bzw. vermieten? Dann nutzen Sie meine Erfahrung in der Vermittlung von Immobilien!

Gerne ermittle ich kostenfrei den Marktwert Ihrer Immobilie und erstelle Ihnen ganz unverbindlich ein individuelles Vermarktungskonzept. Rufen Sie mich an oder mailen Sie mir. Ich bin gerne für Sie da!

Leistung zählt - Vester Immobilien wurde in der Vergangenheit daher bereits mehrfach ausgezeichnet:

BELLEVUE BEST PROPERTY AGENT KREFELD 2016-2022

FOCUS TOP IMMOBILIENMAKLER 2019 - 2021

Und 2022 auch wieder:

FOCUS TOP IMMOBILIENMAKLER IN DÜSSELDORF 2022

Ihre Immobilie verdient mehr - Sie finden uns daher mit neuen Immobilienangeboten auch auf:

Facebook: <https://www.facebook.com/vesterimmobiliendue>

Instagram: https://www.instagram.com/vester_immobilien/

Youtube: <https://www.youtube.com/c/VesterImmobilienDüsseldorf>

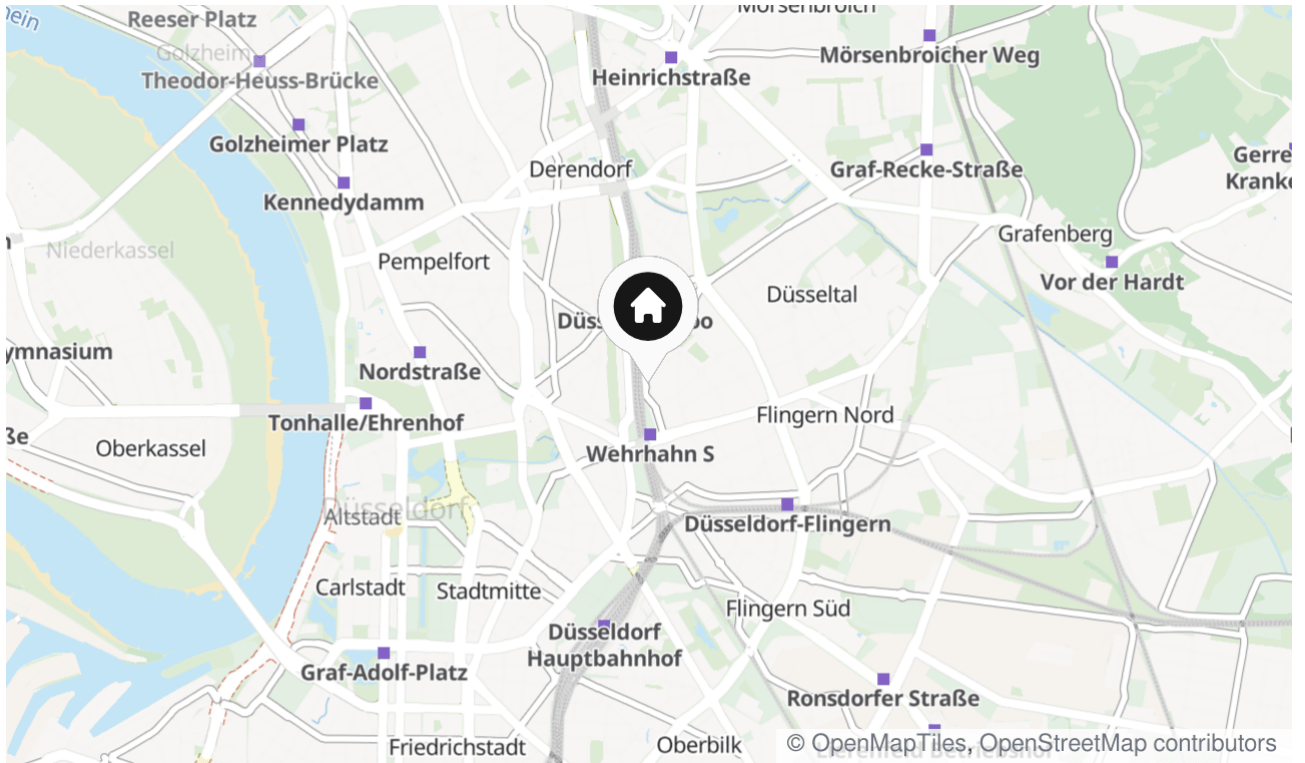
Lage & Umgebung

40237 Düsseldorf

Der Stadtteil Düsseldorf Düsselstal ist ein bürgerliches und gepflegtes Wohnviertel in zentraler Lage im Stadtbezirk 2. Der Stadtteil ist in mehrere Wohnbezirke aufgeteilt und liegt citynah mit hervorragender Verkehrsanbindung und doch ruhig ein wenig nördlich im Herzen der Rheinmetropole. Auch in das benachbarte Pempelfort mit seinem Kunstpalast ist es von hier aus nicht weit. Entsprechend beliebt ist der Stadtteil Düsseldorf Düsselstal als gepflegte Wohngegend mit guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit von Innenstadt und Altstadt, Hauptbahnhof und Flughafen. Gleichzeitig ist Düsselstal begehrt als angenehmer Standort für ruhiges und entspanntes Wohnen mitten in der Landeshauptstadt. Düsselstal hat etwas mehr als 18.000 Einwohner, verteilt auf eine Fläche von 2,90 Quadratkilometern.

Der Stadtteil Düsseldorf Düsselstal gehört von jeher zu den gehobenen Wohnvierteln mit gutbürgerlichem Flair in der Landeshauptstadt. Besonders begehrt ist das sogenannte Zooviertel am Standort des ehemaligen Düsseldorfer Zoos, an den heute nur noch der Name erinnert. Die Bebauung mit gepflegten, als Eigenheim genutzten Villen und Wohnanlagen mit gediegenen Mietwohnungen und Eigentumswohnungen ist entsprechend gehoben. Wegen des im Vergleich zu anderen Düsseldorfer Stadtteilen ruhigen und entspannten Wohnens in zentrumsnaher Lage ist der Anteil an hier lebenden gutsituierten Familien mit mehr als 16 Prozent hoch. Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder von Kindergarten bis Gymnasium sind entsprechend sehr gut. Aber auch gutsituierte Paare und Singles fühlen sich in Düsselstal wohl.

Die Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtteil Düsseldorf Düsselstal auf einem sehr guten Niveau. Zentrale Einkaufsstraße ist die beliebte und lebendige Rethelstraße mit ihrem breitgefächerten Angebot an Geschäften für den täglichen und mittleren Bedarf. Mehrere Grünanlagen und Parks wie der besonders schöne, gepflegte Zoopark sind fußläufig zu erreichen und laden zum Joggen und Entspannen ein.



Energieausweis

Baujahr

1954

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

24.08.2024

Endenergiebedarf

147,2 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

E

Wesentlicher Energieträger

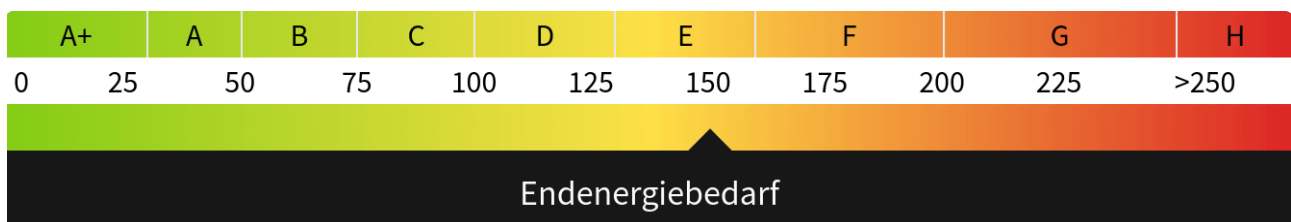
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Etagenheizung





Objektansicht



Hausflur



Ansicht Wohnraum



Ansicht Wohnraum



Ansicht Schlafzimmer



Ansicht Schlafzimmer



Ansicht Küche



Ansicht Badezimmer



Ansicht Diele



Balkonaussicht

Kontakt

Vester Immobilien Düsseldorf

Haroldstr. 28

40213 Düsseldorf

Telefon: +49 (0)211 74958275

E-Mail: vester@vester-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Dominic S. Vester

Impressum

www.vester-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.vester-immobilien.de

