

Anleger aufgepasst: zentral gelegene ETW mit zwei Balkonen



40227 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 66,00 m²
Kaufpreis: 139.000,00 EUR

Scout-ID: 88785149
Objekt-Nr.: US OBA 944

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	10,00 m ²
Etage:	4
Etagenanzahl:	5
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1955
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Etagenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Energieverbrauchskennwert:	130,00 kWh/(m ² *a)



Ihr Ansprechpartner:

Immobilienbüro Feldt GmbH
Herr Thomas Siedler
E-Mail: duesseldorf@ibfeldt.net
Tel: +49 211 5665063
Fax: +49 211 5665064
Web: <http://www.IBFeldt.de>

Vermietet: Ja
Provision für Käufer: 3,57%
Käuferprovision 3,57% incl der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Anleger aufgepasst: zentral gelegene ETW mit zwei Balkonen



40227 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 66,00 m²
Kaufpreis: 139.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Die Wohnung Nr. 9 befindet sich im vierten Obergeschoss auf der linken Seite. Sie umfasst auf einer Wohnfläche von rd. 66 m² drei Zimmer, Küche, Diele, Bad sowie einen Balkon und eine Loggia mit zwei Abstellräumen. Es ist ein Keller zugeordnet.

Die Wohneinheit ist sehr gepflegt und für das Baujahr normal ausgestattet. Die große Wohnküche erlaubt den Austritt auf die Loggia zum großen, gut begrünten Innenhof. Der Balkon auf der Vorderseite (Südseite) ist über Wohn- und Kinderzimmer gut erreichbar.

Sie ist mit Thermopanefenstern ausgestattet. Die Versorgung mit Steckdosen etc. ist ausreichend. Sie wird mit einer Gasetagenheizung (Brenner 2011 erneuert) beheizt.

Die Einheit ist bereits seit Juli 1990 an ein solventes Ehepaar vermietet.

Das Wohnhaus ist fünfgeschossig mit einem Staffelgeschoss erbaut und verfügt über eine Unterkellerung. Es besteht insgesamt aus 13 Einheiten, die allesamt als Wohnungen genutzt werden. Die Aufteilung erfolgte 1994.

Das Haus wurde in massiver Bauweise mit Stahlbetondecken und einem 30-66 Zentimeter dicken Ziegelmauerwerk auf einem Betonstreifenfundament erbaut. Die Innenwände bestehen aus 38-50 Zentimeter starken Ziegelmauer- und Leichtbauwänden. Das Treppenhaus wurde als Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag ausgeführt. Das Ziegeldach wird von einer Holzkonstruktion getragen. Dachrinne und Fallrohre sind in Zinkblech ausgeführt.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage an einer Hauptverkehrsachse. In der unmittelbaren Nähe befinden sich Straßenbahn- und U-Bahn-Haltestellen sowie die S-Bahn-Station „Volksgarten.“ Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Ärzte sind ideal zu erreichen. Der Volksgarten als beliebtes und ausgedehntes Naherholungsgebiet ist nach nur fünf Gehminuten erreicht.

Bis zur Königsallee im Herzen der Landeshauptstadt dauert der Fußweg etwa 15-20 Minuten.

Die direkte Umgebung der Wohnung hat in den vergangenen Jahren eine deutliche Aufwertung erfahren. Viele ursprüngliche Mietshäuser wurden in Eigentumswohnungen umgewandelt und an Eigennutzer verkauft.

Ausstattung:

- Zwei Balkone
- Gasetagenheizung
- Thermopanefenster
- Sehr gute, zuverlässige Mieter (seit 1990)

Lage:

Die Wohnung in mittlerer Wohnlage ist durch die Nähe zum

Zentrum und die sehr guten Verkehrsverbindungen nachhaltig gut vermietbar.

Oberbilk ist ein zentraler Stadtteil und grenzt südöstlich unmittelbar an die Innenstadt.

Sonstiges:

Alle Angaben basieren auf uns von dritter Seite überlassenen Unterlagen. Eine Gewährleistung wird ausgeschlossen.

Der Erwerb ist provisionspflichtig. Im Rahmen eines notariellen Kaufvertrages möglich. Nähere Auskünfte sind kostenfrei bei dem vom Eigentümer im Alleinauftrag beauftragten Immobilienbüro erhältlich.



Innenhof

Anleger aufgepasst: zentral gelegene ETW mit zwei Balkonen

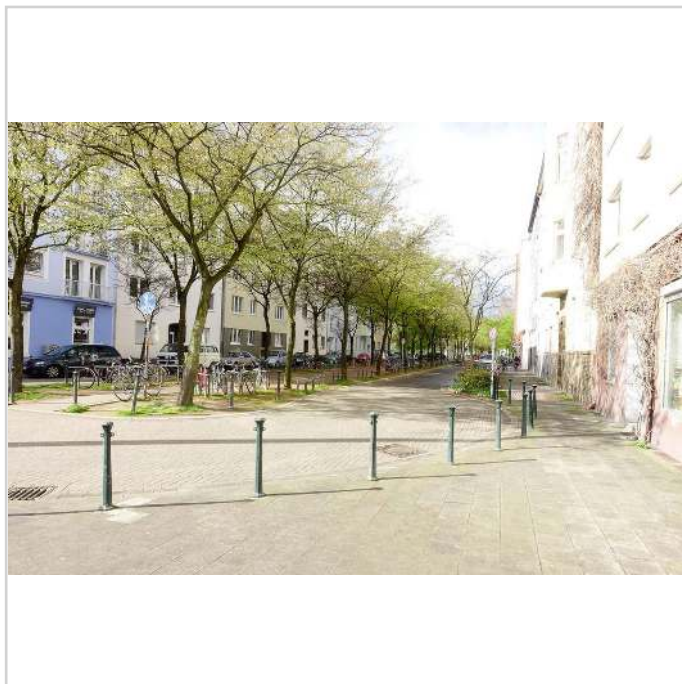


40227 Düsseldorf

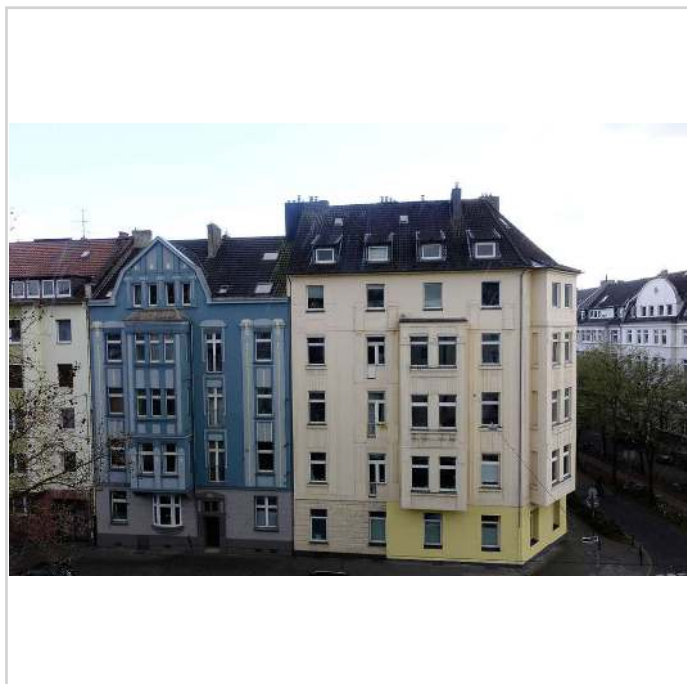
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 66,00 m²
Kaufpreis: 139.000,00 EUR



Hausansicht



Umgebung



Blick Straßenbalkon



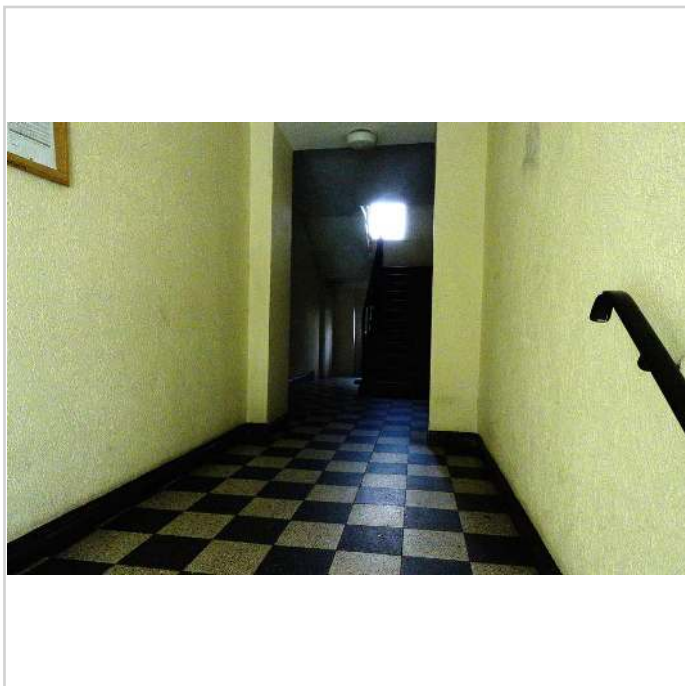
Briefkastenanlage

Anleger aufgepasst: zentral gelegene ETW mit zwei Balkonen



40227 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 66,00 m²
Kaufpreis: 139.000,00 EUR



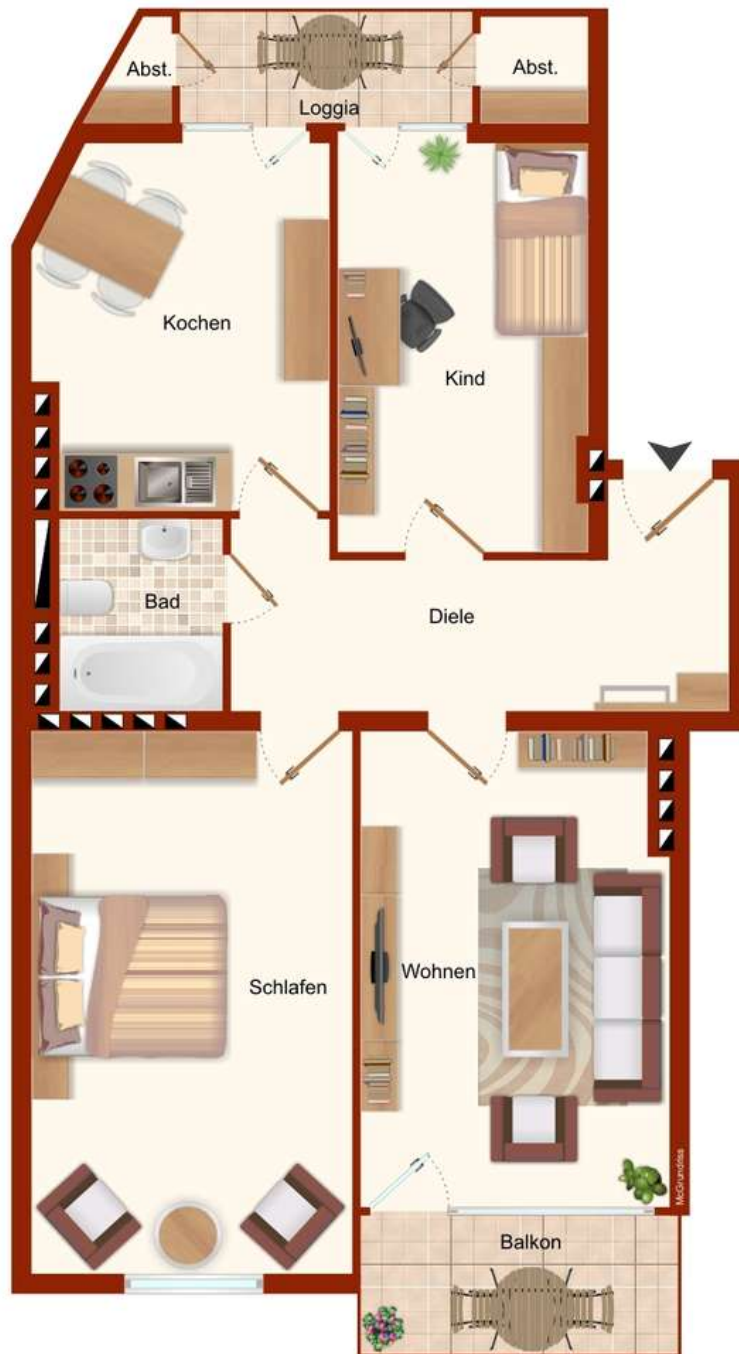
Aufgang Treppenhaus

Anleger aufgepasst: zentral gelegene ETW mit zwei Balkonen



40227 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 66,00 m²
Kaufpreis: 139.000,00 EUR



Grundriss Wohnung 9

Anleger aufgepasst: zentral gelegene ETW mit zwei Balkonen



40227 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 66,00 m²
Kaufpreis: 139.000,00 EUR

