

2 Zimmer, 60 qm mit großem Balkon mit Fernwärmeheizung Baujahr 1964 in Garath



40595 Düsseldorf

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 60,00 m²
Kaufpreis: 166.300,00 EUR

Scout-ID: 149481170
Objekt-Nr.: D13



Ihr Ansprechpartner:

Immobilienbörse Ute Schwarz

Frau Ute Schwarz

E-Mail: ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com

Tel: +49 175 8910000

Web:

https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum_0_8_sp8_1

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	13,00 m ²
Etage:	4
Etagenanzahl:	8
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Baujahr:	1964
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Fernwärme
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Endenergiebedarf:	175,60 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1964
Bezugsfrei ab:	01.04.2023

Provision für Käufer: 3,57

Käufer und Verkäufer zahlen jeweils 3,57 % einschl. 19 % MwSt vom Kaufpreis nach notarieller Beurkundung gemäß der Gesetzeslage vom 23.12.2020

2 Zimmer, 60 qm mit großem Balkon mit Fernwärmeheizung Baujahr 1964 in Garath



40595 Düsseldorf

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 60,00 m²
Kaufpreis: 166.300,00 EUR

Objektbeschreibung:

1964 wurde das Gebäude in massiver neugeschossiger Bauweise mit Flachdach, Vollkeller und Tiefgarage errichtet, wobei zu dieser Wohnung kein Tiefgaragenstellplatz gehört aber angemietet werden kann. Mit insgesamt 32 Wohnungen (Wirtschaftseinheit). Im Kellergeschoss stehen der Gemeinschaft eine Waschmaschine mit Münzautomat, ein Trockenkeller sowie ein Fahrrad-Abstellraum zur Verfügung. Jede Wohnung verfügt über ein Keller.

Angenehm ist das Service-Paket der Hausverwaltung, die die Immobilie insgesamt im Blick hat. Dienstleister kümmern sich um die Pflege der Aussenanlage, Reinigung der Treppenhäuser, Winterdienst, Reparaturen; Organisation/Realisierung jährlicher Eigentümersammlungen und Protokolle, Abrechnungen, Wirtschaftspläne, Instandhaltungsmaßnahmen etc.

Ausstattung:

Es bietet sich für Sie die Chance eine Eigentumswohnung in der Lage von Düsseldorf Garath erwerben zu können, mit Rund-um-Sorglos-Paket!

Im vierten Obergeschoss des Mehrfamilienhauses ist die offerierte Wohnung - in einer Seitenstraße eines gewachsenen Wohnumfelds gelegen ist. Mit dem Aufzug oder alternativ über das Treppenhaus gelangen Sie zu der Wohnung.

Zunächst betreten Sie im Inneren einen Flur, mit Platz für eine Garderobe. Gleich links fällt Ihr Blick in das separate Schlafzimmer sowie in das daneben liegende geräumigen Wohn- und Esszimmer mit dem großen Balkon. Große Fensterflächen begünstigen den Einfall von viel Tageslicht.

In der daneben liegenden Küche mit Einbauküche befindet sich ausreichend Platz zum kochen. Praktisch ist der kurze Weg zum Wohn- und Esszimmer nebenan.

Im Schlafzimmer, in dem sogar ein größeres Bett, ein großer Schrank und ein kleiner Schreibtisch Platz finden, so dass auch hier HomeOffice erfolgen kann. Alternativ finden Sie natürlich auch Platz im Wohnzimmer für Ihren HomeOffice Bereich.

Das innenliegende Bad hat eine Dusche, ein WC und ein Waschbecken.

Auf dem Balkon lässt es sich bequem eine Auszeit vom Alltag genießen. Die Ausstattung der wohnlichen Bereiche sind mit Fliesen und Laminat belegt, die Wände und Decken sind mit Rauhfaser tapete bekleidet und hell gestrichen. Die Türzargen im Schlafzimmer, Wohnzimmer und in der Küche sollten erneuert werden und sind bereits im Kaufpreis berücksichtigt worden. Das Bad ist in weiß gefliest und mit weißen Keramik-Sanitäreinheiten bestückt.

Die Beheizung erfolgt mit Fernwärme und in der Wohnung sind Heizkörper.

Eine zweckmäßige maßgefertigte Kücheneinrichtung ist vorhanden und ist im Kaufpreis enthalte.

vorhanden und ist im Kaufpreis enthalte.

Ein gut erhaltener Schlafzimmer- und Dielenschrank können kostenlos übernommen werden.

Isolierte doppelverglaste Kunststofffenster.

Insgesamt präsentiert sich die Eigentumswohnung in einem gepflegtem aber auch in einem leichten renovierungsbedürftigem Zustand und kann natürlich von Ihnen vor Einzug einmal frisch gestrichen werden.

Lage:

Die A59 liegen in minutennaher Entfernung und zu weiteren Autobahnverbindungen der A46 und der A3. Gute Verkehrsanbindungen sind gegeben. Die Bushaltestellen befinden sich in direkter Nähe des Hauses. Auch die Straßenbahn ist fußläufig zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig bestens gegeben wie ALDI Süd, Netto Markendiscount, TEDI, Cafféé's, Kleidungsgeschäfte, Friseure, Kirchen etc.

Eine hausärztliche Gemeinschaftspraxis ist auch fußläufig zu erreichen.

Die Willi-Fährmann-Grundschule sind in unmittelbarer Nähe.

Weitere Schulen wie das Gymnasium, die städtische Gesamtschule und eine Kindertagesstätte sind zu Fuß erreichbar.

Sonstiges:

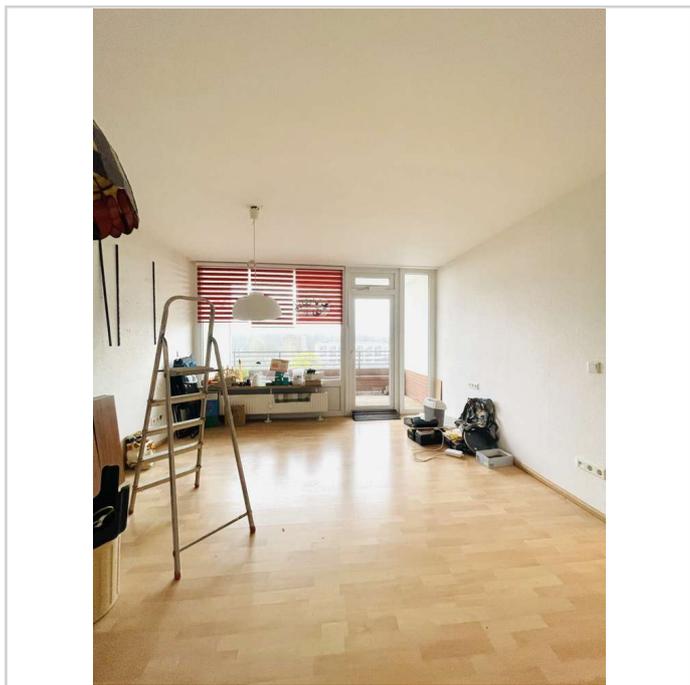
Die hier genannten Daten und Fakten beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.

2 Zimmer, 60 qm mit großem Balkon mit Fernwärmeheizung Baujahr 1964 in Garath

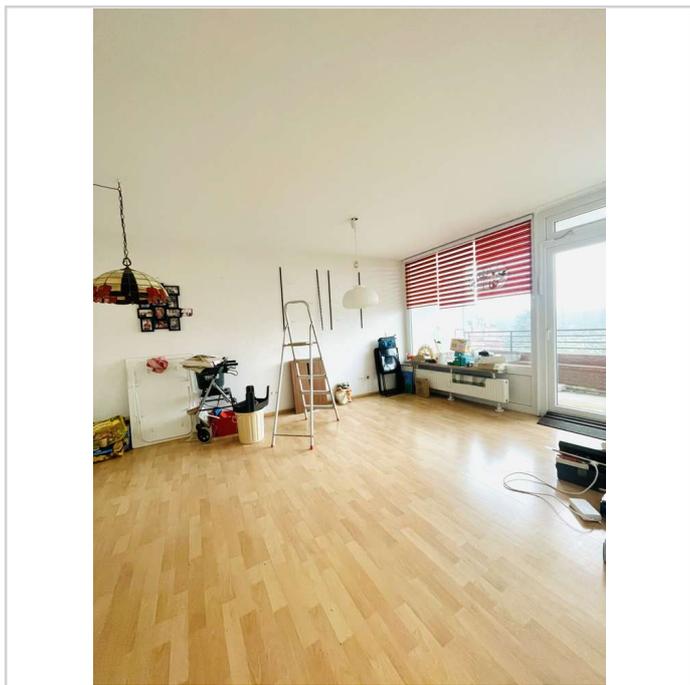


40595 Düsseldorf

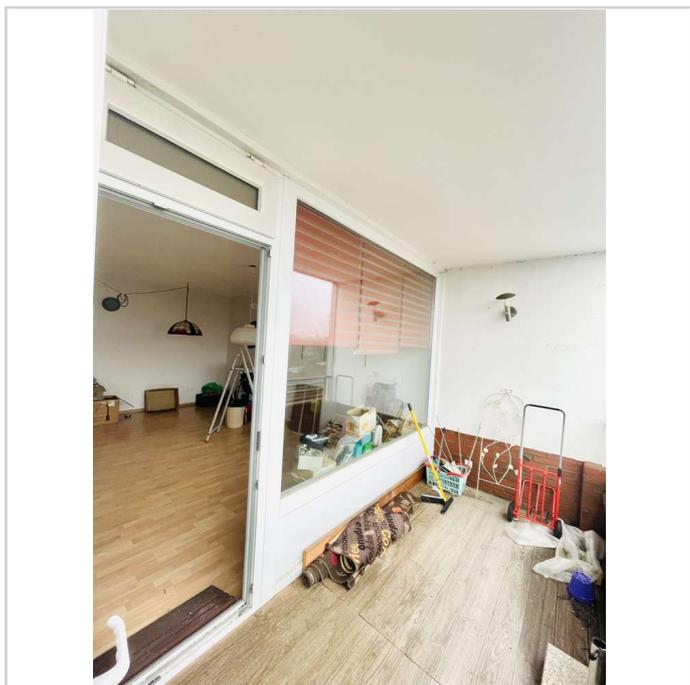
Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 60,00 m²
Kaufpreis: 166.300,00 EUR



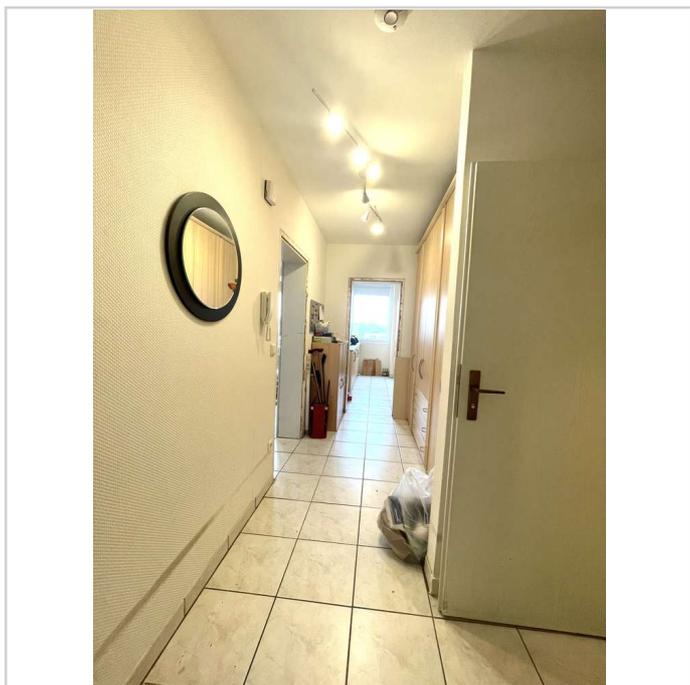
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon



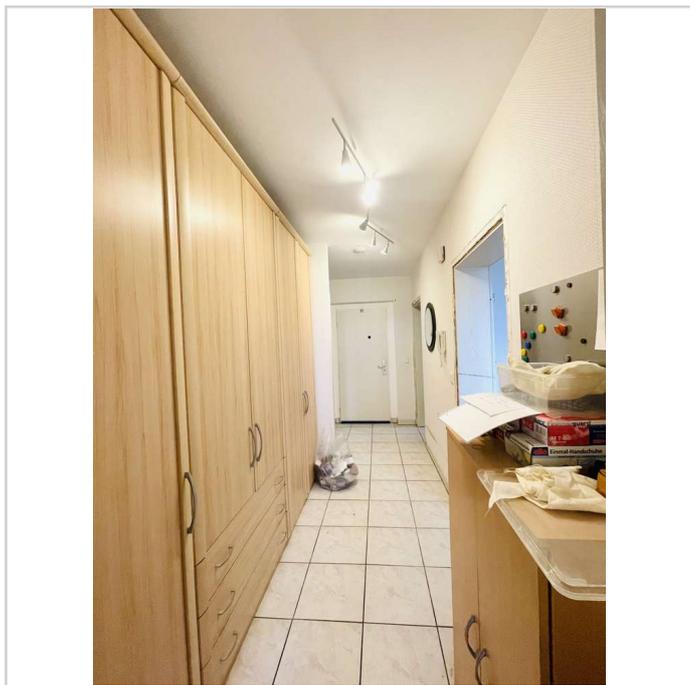
Flur

2 Zimmer, 60 qm mit großem Balkon mit Fernwärmeheizung Baujahr 1964 in Garath

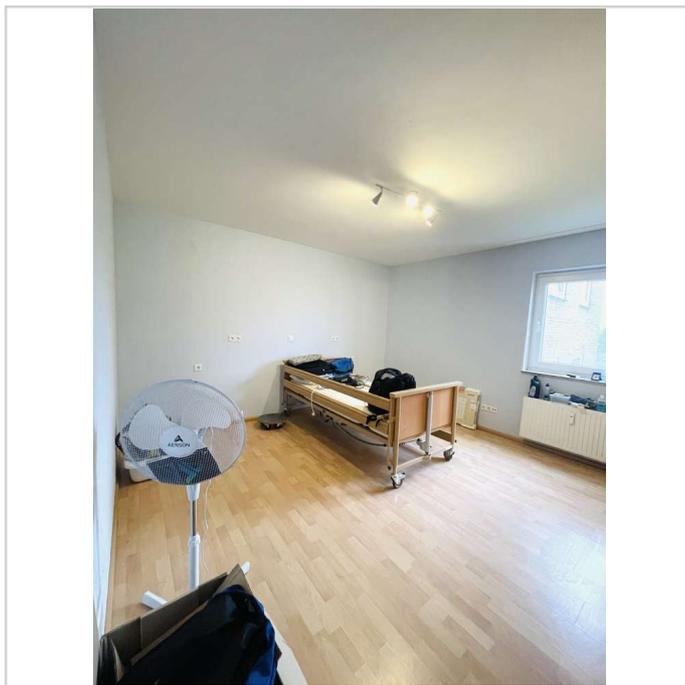


40595 Düsseldorf

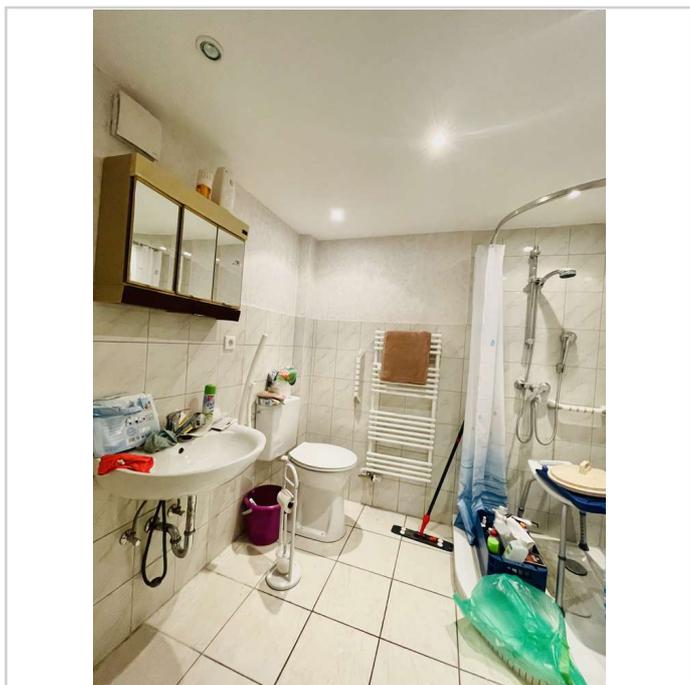
Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 60,00 m²
Kaufpreis: 166.300,00 EUR



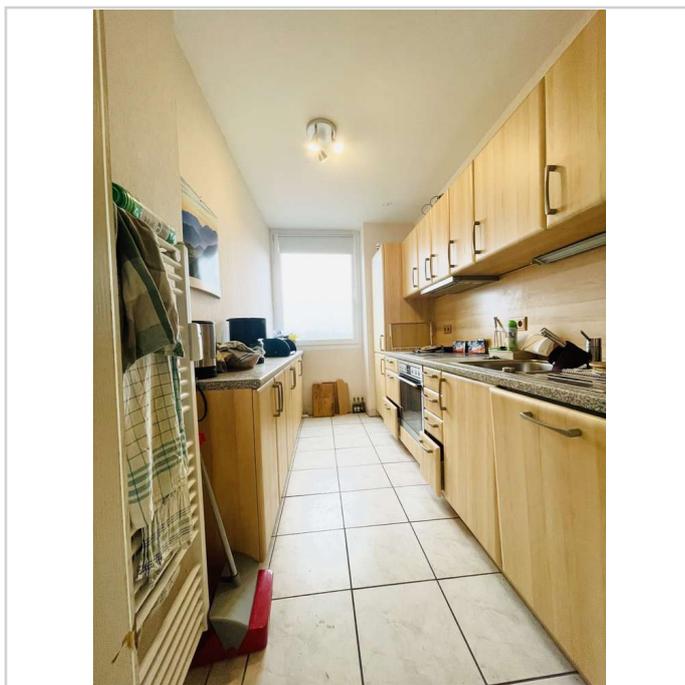
Flur



Schlafzimmer



Badezimmer



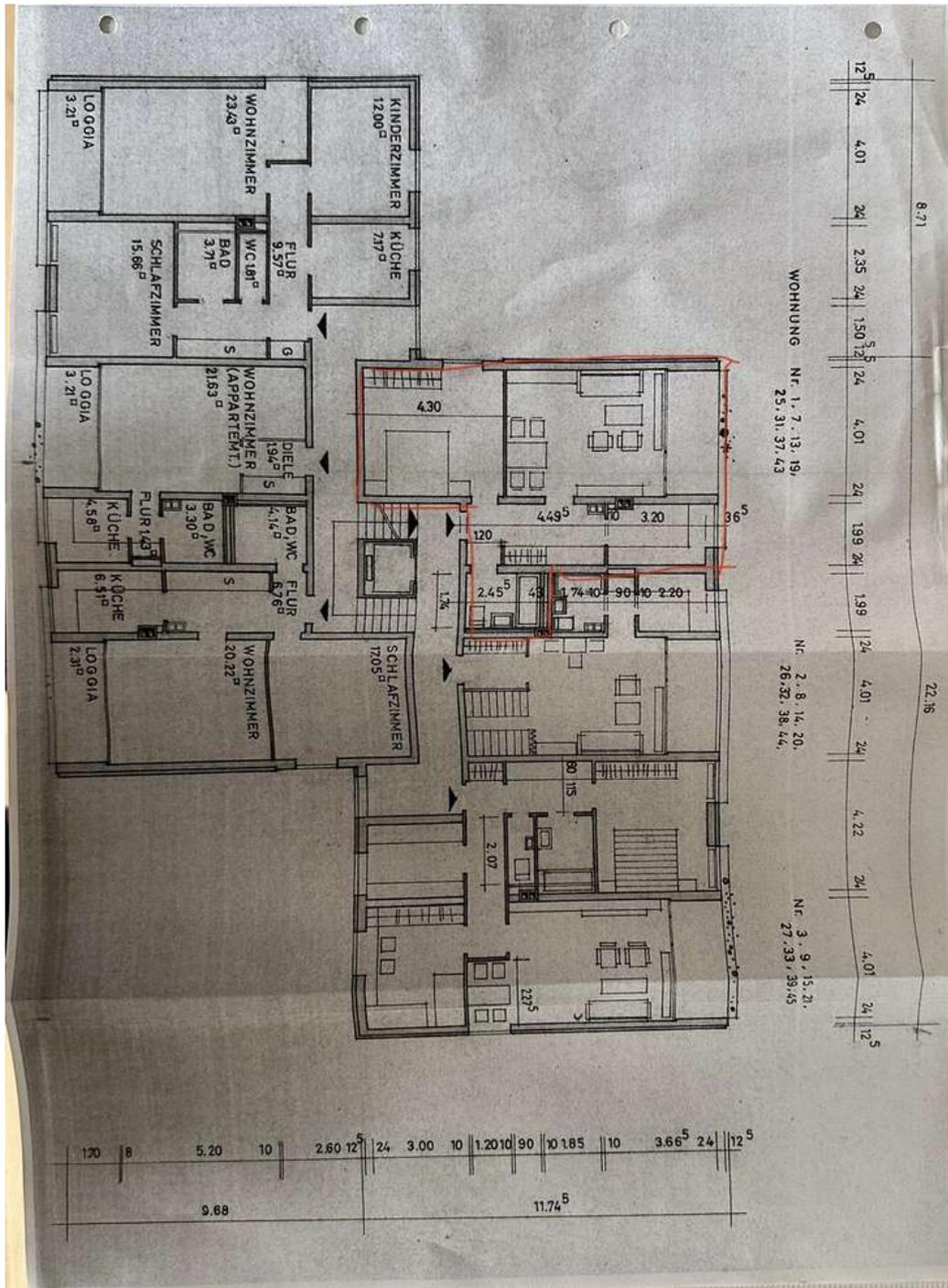
Küche

2 Zimmer, 60 qm mit großem Balkon mit Fernwärmeheizung Baujahr 1964 in Garath



40595 Düsseldorf

Zimmer: 2,00
 Wohnfläche ca.: 60,00 m²
 Kaufpreis: 166.300,00 EUR



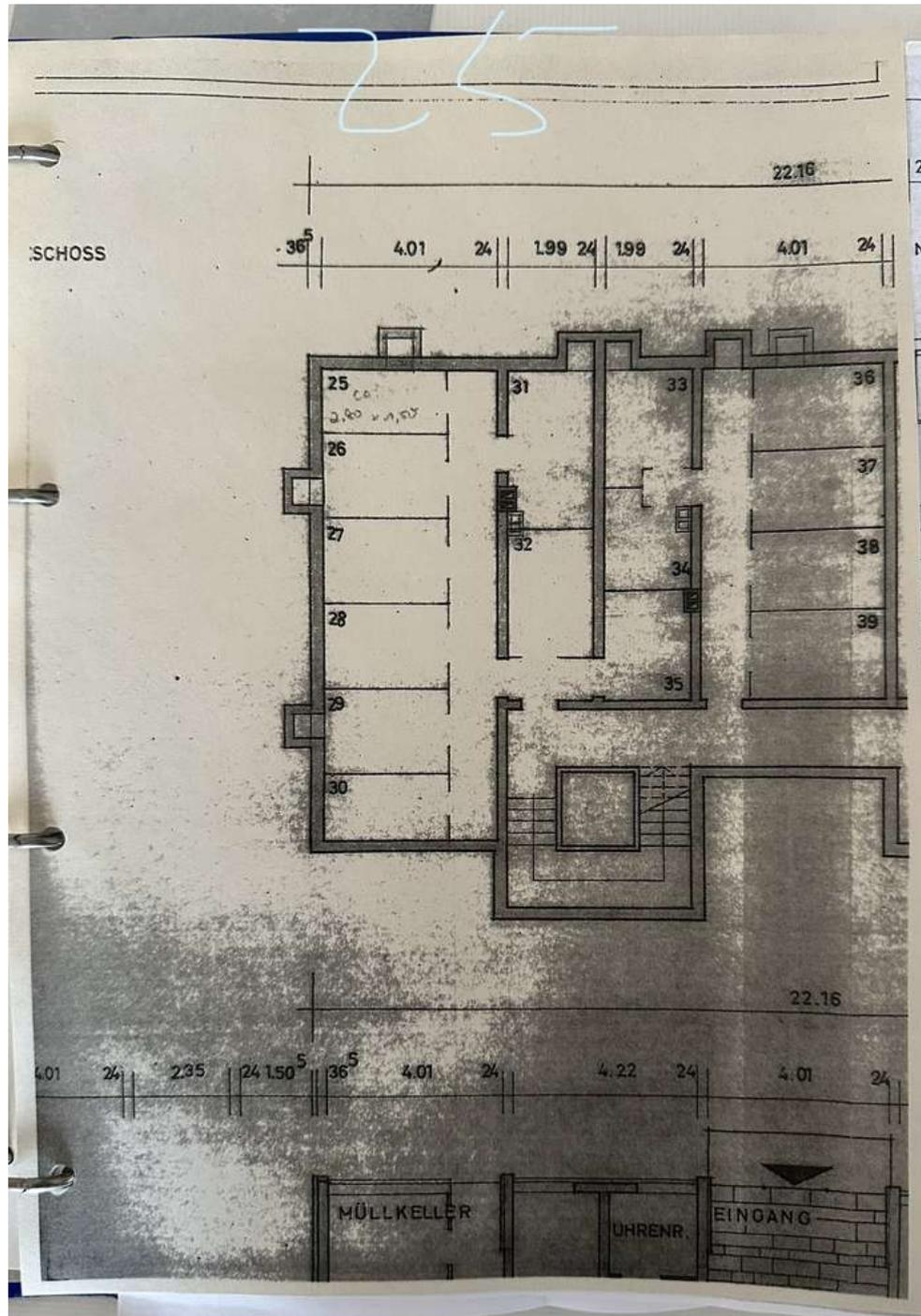
Grundriss

2 Zimmer, 60 qm mit großem Balkon mit Fernwärmeheizung Baujahr 1964 in Garath



40595 Düsseldorf

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 60,00 m²
Kaufpreis: 166.300,00 EUR



Grundriss Keller

2 Zimmer, 60 qm mit großem Balkon mit Fernwärmeheizung Baujahr 1964 in Garath



40595 Düsseldorf

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 60,00 m²
Kaufpreis: 166.300,00 EUR

