

3 Zimmer Wohnung in Derendorf mit Garten, Stellplatz, Keller im 1. OG zur Selbstnutzung ab sofort



40468 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 71,00 m²
Kaufpreis: 277.000,00 EUR

Scout-ID: 159687471
Objekt-Nr.: D40



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.:	10,00 m ²
Etage:	1
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	unbekannt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2020
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	225,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	G
Baujahr laut Energieausweis:	1954
Bezugsfrei ab:	August 2025
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 548,00 EUR

Provision für Käufer: 4,76

Käufer und Verkäufer zahlen jeweils 4,76 % einschl. 19 % MwSt vom Kaufpreis nach notarieller Beurkundung gemäß der Gesetzeslage vom 23.12.2020

3 Zimmer Wohnung in Derendorf mit Garten, Stellplatz, Keller im 1. OG zur Selbstnutzung ab sofort



40468 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 71,00 m²
Kaufpreis: 277.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss von nur insgesamt 4 Geschossen eines ruhigen 7-Parteienhauses aus dem Baujahr 1954 in Düsseldorf-Derendorf. Auf ca. 71m² Wohnfläche im ersten Obergeschoss erwarten Sie ein gut durchdachter Grundriss mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer, Küche, Diele und ein modernisiertes Badezimmer mit gefliester Dusche.

Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2020 modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Große Fenster sorgen für eine angenehme Helligkeit und bieten zum Teil einen schönen Blick ins Grüne sowie in den ruhigen Hinterhof mit Zugang zu den Garagen und Stellplätzen..

Ein Highlight ist die Nutzungsmöglichkeit von zwei Gemeinschaftsgärten mit jeweils ca. 200m² Fläche – einer dieser Gärten wird aktuell exklusiv vom Eigentümer genutzt. Zur Wohnung gehört außerdem ein privater Kellerraum sowie ein fest zugeordneter Außenstellplatz; ein zweiter Stellplatz kann zusätzlich angemietet werden.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung. Das monatliche Hausgeld beträgt 548€ und beinhaltet neben den Heizkosten auch die Instandhaltungsrücklage. Der Energiebedarfsausweis weist einen Endenergiebedarf von 225kWh/(m²*a) (Klasse G) aus.

Ausstattung:

3 Zimmer, Küche, Diele, Bad
Badezimmer: gefliest, mit Dusche
Bodenbeläge: Laminat und Teppich in Wohn- und Schlafräumen, Fliesen im Bad
Fenster: zweifach verglaste Fenster mit Innenrollos
Gegensprechanlage
Gaszentralheizung
Zwei Gemeinschaftsgärten (ca. 2 × 200m²), ein Garten wird exklusiv genutzt
Kellerraum
1 Außenstellplatz (weiterer Stellplatz anmietbar)

Lage:

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Derendorf. Derendorf überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Es befindet sich die Bushaltestelle in circa 50 meter Entfernung für die Linien 729

schnell erreichbar. Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch die A44 und A52 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar – ideal für Pendler.

Die Umgebung bietet eine angenehme Mischung aus urbanem Leben und grünen Rückzugsorten. Der nahegelegene Nordpark und der Rhein laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Sonstiges:

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Denken Sie aktuell über den Verkauf Ihrer Immobilie nach? Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie? Bitte klicken Sie auf unsere Homepage unter folgendem Link

https://www.immobilienscout24.de/immobilienboerse-schwarz.com/de/0_36_1_67/kostenlose-bewertung-wertermittlung.html

In nur wenigen Klicks erhalten Sie von uns per E-Mail eine erste Einschätzung zur aktuellen Wertermittlung Ihrer Immobilie.

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



Garten

Die Innenstadt, der Flughafen sowie der Hauptbahnhof sind schnell erreichbar. Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in

3 Zimmer Wohnung in Derendorf mit Garten, Stellplatz, Keller im 1. OG zur Selbstnutzung ab sofort



40468 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 71,00 m²
Kaufpreis: 277.000,00 EUR



Garten



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer

3 Zimmer Wohnung in Derendorf mit Garten, Stellplatz, Keller im 1. OG zur Selbstnutzung ab sofort



40468 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 71,00 m²
Kaufpreis: 277.000,00 EUR



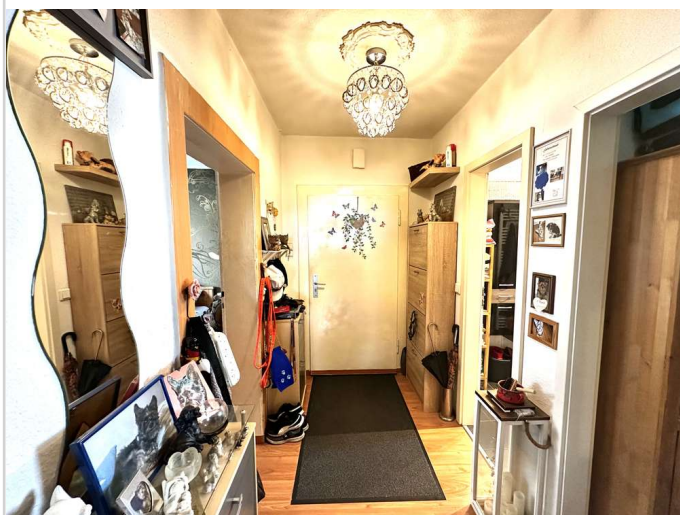
Badezimmer



Wohnzimmer



Kinderzimmer



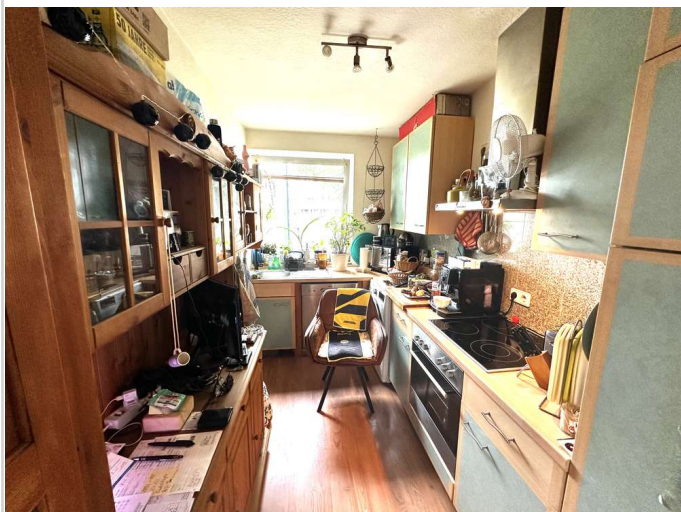
Flur

3 Zimmer Wohnung in Derendorf mit Garten, Stellplatz, Keller im 1. OG zur Selbstnutzung ab sofort



40468 Düsseldorf

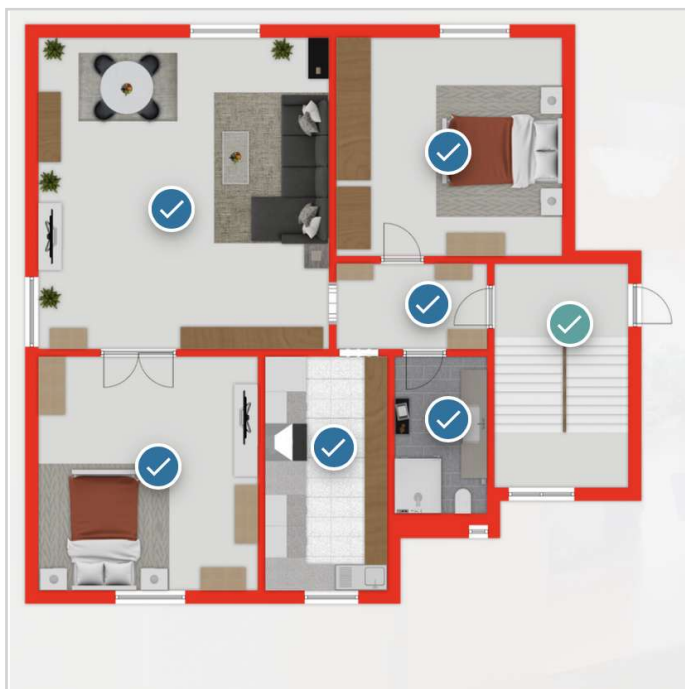
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 71,00 m²
Kaufpreis: 277.000,00 EUR



Küche



Stellplatz



Grundriss

3 Zimmer Wohnung in Derendorf mit Garten, Stellplatz, Keller im 1. OG zur Selbstnutzung ab sofort



40468 Düsseldorf

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	71,00 m²
Kaufpreis:	277.000,00 EUR

