

# 2-Zimmerwohnung, Süd-Westbalkon, Einbauküche + optionaler TG-Stellplatz



40629 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 47,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 249.000,00 EUR

Scout-ID: 162032775  
Objekt-Nr.: D52



## Ihr Ansprechpartner:

Immobilienbörse Ute Schwarz

Frau Ute Schwarz

E-Mail: [ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com](mailto:ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com)

Tel: +49 175 8910000

Web:

[https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum\\_0\\_\\_8\\_sp8\\_1](https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum_0__8_sp8_1)

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	6,00 m <sup>2</sup>
Etage:	1
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1995
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2025
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	116,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1995
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 214,00 EUR  
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 20.000,00 EUR  
Provision für Käufer: 2,97

Käufer und Verkäufer zahlen jeweils 2,97 % einschließlich 19 % MwSt vom Kaufpreis nach notarieller Beurkundung gemäß dem Gesetz vom 23.12.2020

## 2-Zimmerwohnung, Süd-Westbalkon, Einbauküche + optionaler TG-Stellplatz



40629 Düsseldorf

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	47,00 m²
Kaufpreis:	249.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Diese helle und sehr komfortable 2-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss einer Wohnanlage mit einem Balkon zur Süd-West-Ausrichtung verfügt über einen wunderschönen Blick in den Grafenbergerwald bereichert Ihr Leben. Durch den Balkon in Verbindung mit der ruhigen Lage erleben Sie hier urbanes Wohnen mit vielen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Das Wohnzimmer und Schlafzimmer sowie der Flur sind ausgelegt mit Laminat. Die Küche hat eine sehr gepflegte Einbauküche bestehend aus einer hellen Holzfront mit einer kleinen Spülmaschine, Ceranfeld, Ofen, Spüle, absenkbarer neuer Wasserarmatur, Untertischgerät für heißes Wasser, Abzugshaube und weiteren Details wie einen Kühlschrank. Auch von der Küche aus können Sie in den Wald einsehen.

Dieses großzügig gestaltete Mehrfamilienhaus verfügt über 28 Wohnungen auf 5 Etagen. Durch den Aufzug gelangen Sie fast treppenlos in die erste Etage, wo sich die Wohnung befindet. Aus der Diele, die mit einer Glastüre zum Wohnzimmer versehen ist, gelangen Sie geradeaus in den großzügigen Wohnraum mit Ausgang zum Balkon (Süd-West-Seite), der zum Wald gelegen ist. Da sich die Wohnung nach hinten zum Gemeinschaftsgarten befindet, hören Sie weder den öffentlichen Nahverkehr noch die Autos, aufgrund der zentralen Lage in Gerresheim hören Sie die Vögel zwitschern. Das Wohnzimmer hat eine gemütliche Ecke mit einem Eckfenster, mit Blick in den Wald und zum Balkon. Vom Balkon gibt es viele Möglichkeiten mal die Seele ausruhen zu lassen oder sich nach der Arbeit einen Sundowner zu genießen, was das Ambiente und die Großzügigkeit in der Wohnung noch attraktiver gestaltet. Das Schlafzimmer bietet auch den Blick zum Garten. Der Kleiderschrank findet den Platz nach Ihrer Wahl sowie auch einen Arbeitsplatz für das Homeoffice einzurichten. Von der Diele aus gelangen Sie in das weiß geflieste und innenliegende Duschbad. Hier ist der Anschluss für eine Waschmaschine gegeben, auf die man auch einen Trockner stellen kann. In der Diele gibt es einen kleinen Einbauschränk, in dem man diverse Utensilien und den Staubsauger u.a. unterbringen kann. Die Diele ist ausreichend mit Tageslicht versorgt. Zur Wohnung gehört ein separates Kellerabteil mit Strom und Licht, welches circa 6 qm groß ist. Der Aufzug fährt bis in den Keller. Trockenräume, Fahrradräume und Wäschetrockner für die Allgemeinheit sind ebenfalls im Keller vorhanden.

Schicker Grundriss mit Waldblick aus allen Fenstern, Alle Mieter haben den grandiosen Ausblick und die ländliche Umgebung auch zum Joggen oder Spazierengehen geliebt. Die sprichwörtliche BAST BAU Qualität setzt auch heute noch Maßstäbe und steht für eine hochwertige Bauausführung und gute Dämmung. Man hört die anderen Mieter nicht.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional zusätzlich für 20.000 € gekauft werden.

Hausgeld monatlich 214€ (umlagerfähig 175,23 & 39,40 nicht umlagefähig)

### Ausstattung:

Helles freundliches Laminat befindet sich in der Diele und im Schlaf- und Wohnzimmer. Das Badezimmer mit Dusche ist weiß gefliest und hat einen Handtuchheizkörper sowie einen kleinen Spiegeleinbauschränk. Ein Waschmaschinenanschluss ist im Badezimmer vorhanden. Die Hartholzfenster aus Merantiholz sind zweifach mit Thermopen energiesparend verglast und ist mit blickdichten manuellen Außenrollläden ausgestattet. Kabelanschluss, Hausmeisterservice, Pflege der Außen- und Grünanlagen sowie Treppenhausreinigung und Winterdienst sind in den Nebenkosten enthalten.

Die Einbauküche verfügt über ein Ceranfeld, Backofen, Spülmaschine, Abzugshaube und einen Kühlschrank.

- Im Keller befinden sich zwei Fahrradräume und ein Trockenraum, Trockner mit Münzen im Keller
- Aufzug bis in den Keller
- Optionaler TG Stellplatz mit Platz auf einer Seite zum bequemen Ein- und Aussteigen, Zugang zur Wohnung innerhalb des Hauses

- Komplet renoviert
- Hochwertige Holzfenster (Naturholzfenster sind aus Red-Dark-Merantiholz), alle mit Rollläden
- Glastür mit Oberlicht zwischen Diele und WZ bringt Licht in den Flur
- Gegensprechanlage mit Monitor
- Sonnenbalkon ab den Nachmittagsstunden
- Dusche mit Schlauch und alle Silikonfugen erneuert
- Neue Toilette mit Deckel und geräuscharmer Spülung eingebaut
- Spülkasten erneuert, Lüftung gereinigt, Anschluss Möglichkeiten für Waschmaschine und Trockner im Bad
- Küche mit neuem Wasserhahn und Untertischgerät, Backofen teilweise erneuert,
- Einbauschränk mit Tresor

### Lage:

Diese Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone in Gerresheim und Sie haben gegenüber direkt den Park, der erholend zum Spazierengehen einlädt - wunderbar hören Sie hier die Vögel und können vom Alltag sich erholen. Somit haben Sie einen unverbaubaren Blick ins Grüne.

Lage der Wohnung direkt am Grafenberger Wald, am Fuße des Gallberges gelegen. Viele Grünflächen und viel Natur direkt vor der Tür. Der Wildpark und die Pferderennbahn mit Golfplatz sind fußläufig schnell zu erreichen. Gute ÖPNV Anbindung in die Stadt (ca. 10 Minuten mit der Bahn) oder mit dem Bus Richtung Gerresheim Bauernladen für die Dinge des täglichen Bedarfs nur fünf Gehminuten entfernt.

## 2-Zimmerwohnung, Süd-Westbalkon, Einbauküche + optionaler TG-Stellplatz



40629 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 47,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 249.000,00 EUR

### Sonstiges:

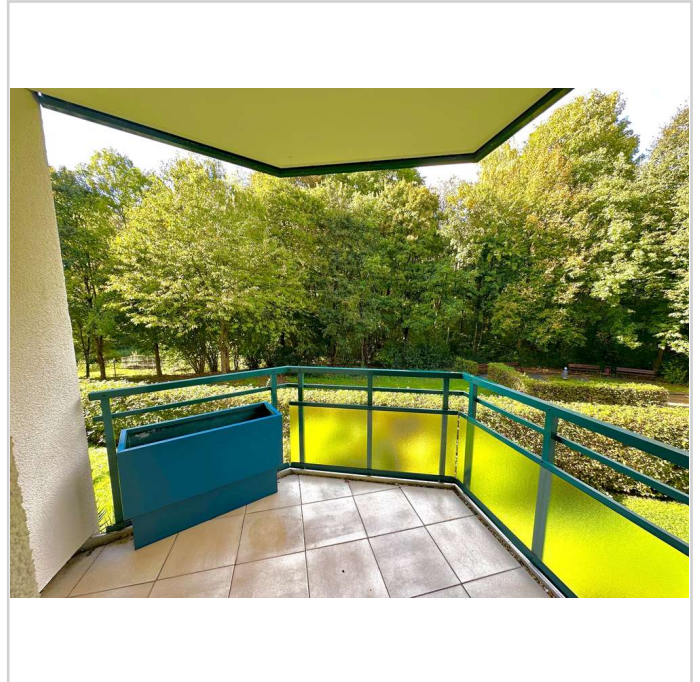
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

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

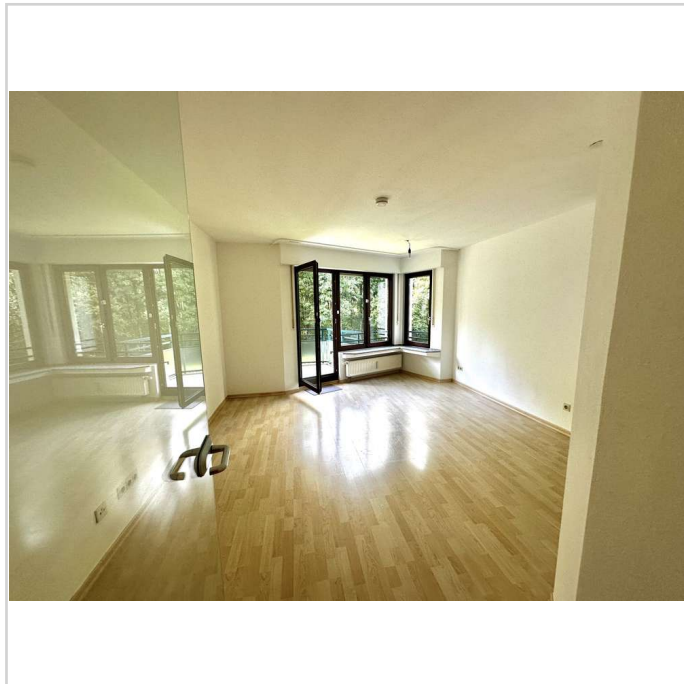
[https://www.immobilienscout24.com/de/0\\_36\\_1\\_67/kostenlose-bewertung-wertermittlung.html](https://www.immobilienscout24.com/de/0_36_1_67/kostenlose-bewertung-wertermittlung.html)

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.



Balkon



Wohnzimmer



Wohnzimmer

## 2-Zimmerwohnung, Süd-Westbalkon, Einbauküche + optionaler TG-Stellplatz



40629 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 47,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 249.000,00 EUR



Küche



Küche

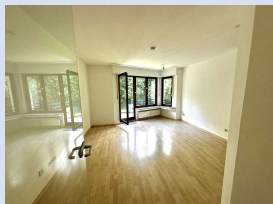


Schlafzimmer



Schlafzimmer

## 2-Zimmerwohnung, Süd-Westbalkon, Einbauküche + optionaler TG-Stellplatz

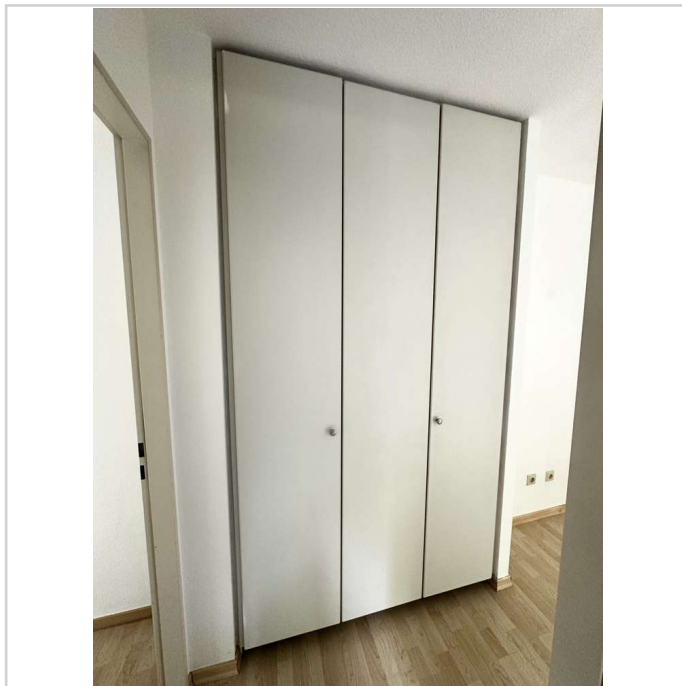


40629 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 47,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 249.000,00 EUR



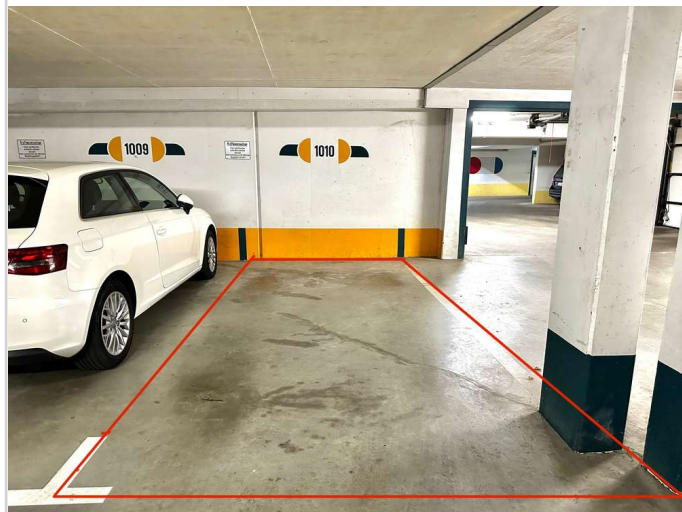
Badezimmer



Flur Einbauschränk



Wohnzimmer



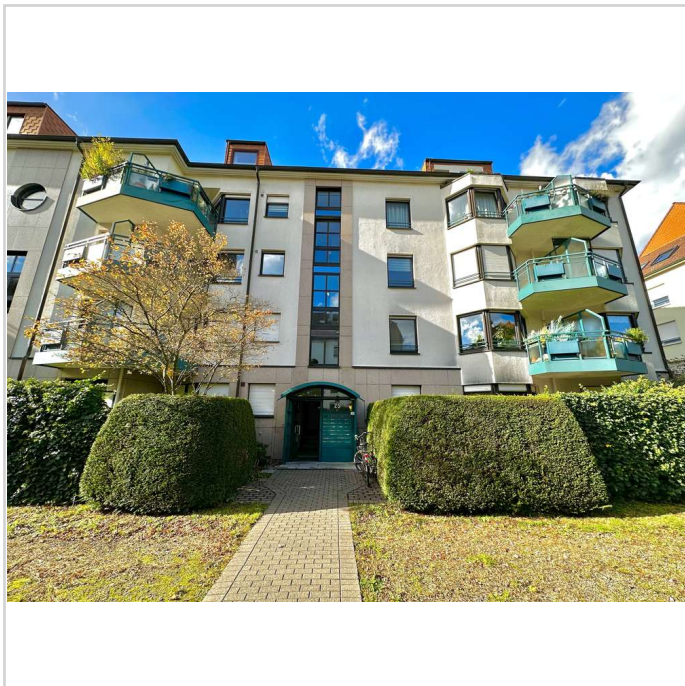
Optionaler Stellplatz

## 2-Zimmerwohnung, Süd-Westbalkon, Einbauküche + optionaler TG-Stellplatz

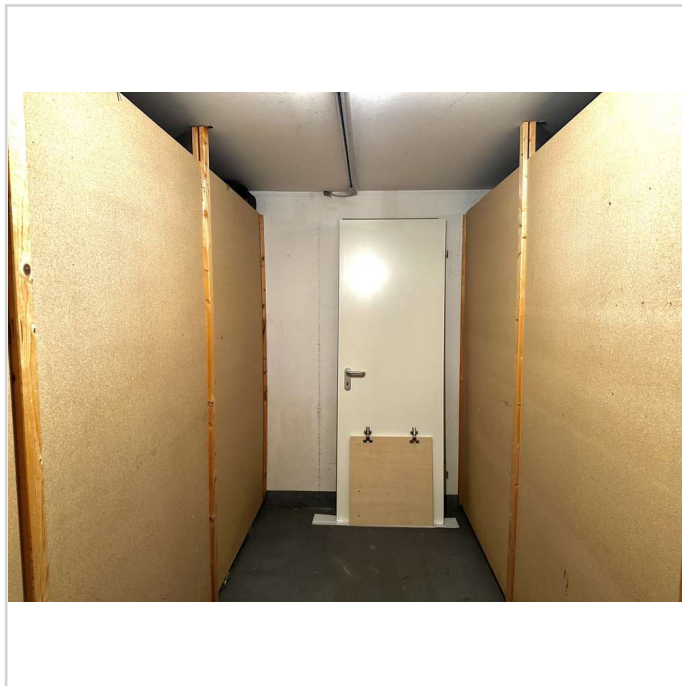


40629 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 47,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 249.000,00 EUR



Hausansicht



Kellerraum

## 2-Zimmerwohnung, Süd-Westbalkon, Einbauküche + optionaler TG-Stellplatz



40629 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 47,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 249.000,00 EUR

