

# Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Einbauküche im 2. OG in Eller



40229 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 67,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 239.000,00 EUR

Scout-ID: 162309615  
Objekt-Nr.: D55



## 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:

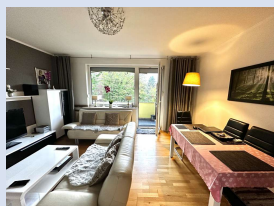
[https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum\\_0\\_8\\_sp8\\_1](https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum_0_8_sp8_1)

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	7,00 m <sup>2</sup>
Etage:	2
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Baujahr:	1969
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2023
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	139,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	1969
Bezugsfrei ab:	01.12.2025

Provision für Käufer: 4,76 %

Käufer und Verkäufer zahlen jeweils 4,76 % einschließlich 19 % MwSt vom Kaufpreis nach notarieller Beurkundung gemäß dem Gesetz vom 23.12.2020

## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Einbauküche im 2. OG in Eller



40229 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 67,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 239.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Die helle, charmante Dreizimmer-Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss befindet sich in einer sehr gepflegten Wohnanlage. Die Wohnanlage verfügt über einen großen Garten. Dieses großzügig gestaltete Mehrfamilienhaus verfügt über 9 Wohnungen auf 3 Etagen. Von der Diele aus befindet sich ein Kinder- bzw. Home-Office-Zimmer, Badezimmer mit Fenster, ein großes Schlafzimmer, eine Abstellkammer, eine Küche mit Einbauküche sowie ein sehr großes Wohnzimmer mit einem angrenzenden schönen Balkon, von dem Sie in den Garten schauen können. Die Wohnung befindet sich in einer Sackgasse. Die Diele ist zum Wohnzimmer hin mit einer Ganzglastüre versehen. Durch die vielen zweifach energetischen themopenverglasten Fenster ist die Wohnung sehr hell. Auf dem Boden im Wohnzimmer, Kinderzimmer und Schlafzimmer befindet sich ein heller Parkettboden. Im Flur ist Laminat verlegt und die Küche ist gefliest. Das Badezimmer mit Badewanne ist weiss gefliest und hat ein Fenster. Die Waschmaschine hat im allgemeinen Waschmaschinenkellerraum seinen Platz für die Wohnung. Zur Wohnung gehört ein Keller mit ca. 7 qm. Sie hören die Vögel zwitschern und können entspannt Ihren Sundowner oder Ihr Essen auf dem Balkon geniessen und so Ihre Seele ausruhen lassen nach Ihrer Arbeit.

Das Ambiente und die Großzügigkeit in der Wohnung sind sehr attraktiv gestaltet. So haben Sie in allen Räumen verputzte Wände und nur in der Diele Tapete an den Wänden.

Im Keller befindet sich ein Trockenraum sowie eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder.

### Ausstattung:

Helles freundliches Laminat und der Echtholzboden geben eine angenehme warme Atmosphäre. Die großen Fenster geben viel Tageslicht in die Wohnung. Die zweifach verglasten Thermopenfenster haben manuelle Rolläden. Der Balkon verfügt über eine manuelle Markise. Im Badezimmer befindet sich über der Badewanne ein Duschvorhang sowie ein Handtuchheizkörper.

Einige Ausstattungsmöbel können gegebenenfalls noch vom derzeitigen Eigentümer, der zum 30.11.2025 auszieht, gegen Gebühr übernommen werden. Hausmeisterservice, Pflege der Außen- und Grünanlagen sowie Treppenhausreinigung und Winterdienst sind in den Nebenkosten enthalten.

### Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage von Düsseldorf im beliebten Stadtteil 40229 Düsseldorf Eller.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung befinden sich ebenfalls in der Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass die Düsseldorfer Innenstadt schnell und bequem erreicht werden kann. Für Pendler sind auch die Autobahnen A46 und A59 zügig erreichbar. Die grüne Umgebung mit Parks und Spazierwegen

erreichbar. Die grüne Umgebung mit Parks und Spazierwegen lädt zu Freizeitaktivitäten im Freien ein.

### Sonstiges:

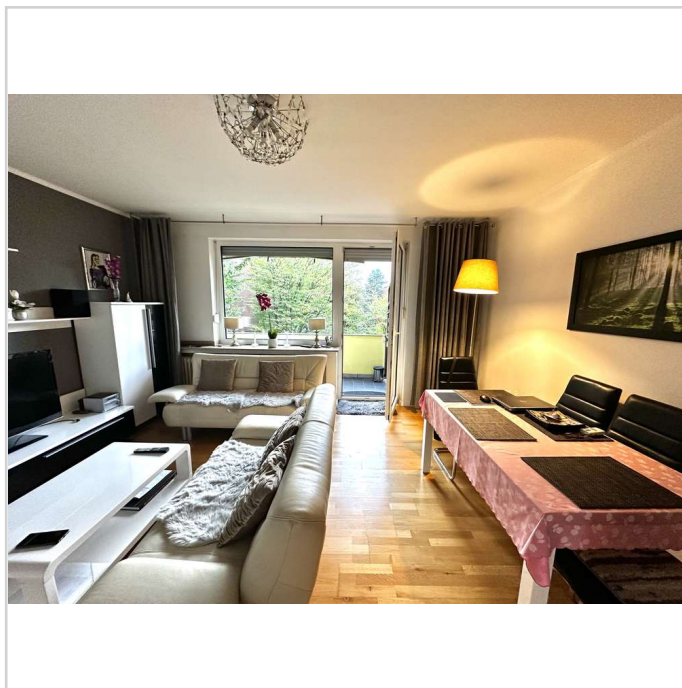
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

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](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.



Wohnzimmer

# Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Einbauküche im 2. OG in Eller



40229 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 67,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 239.000,00 EUR



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kinderzimmer



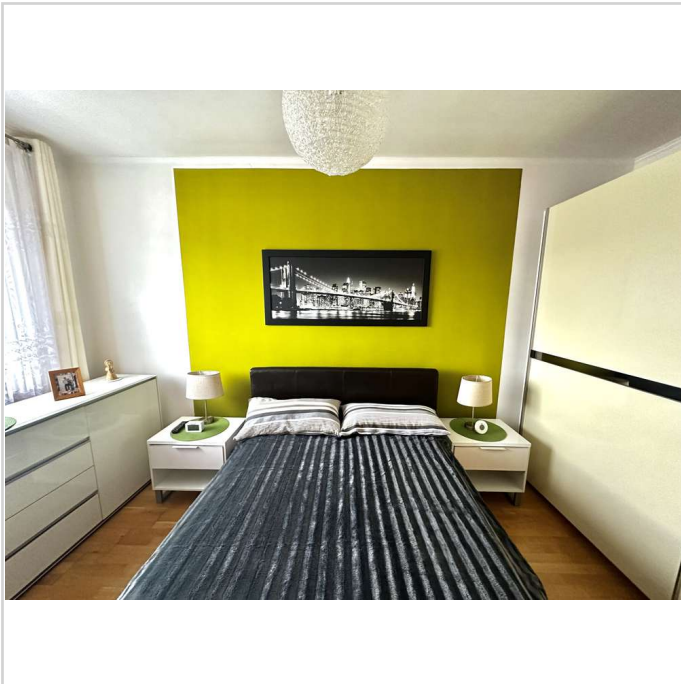
Kinderzimmer

# Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Einbauküche im 2. OG in Eller

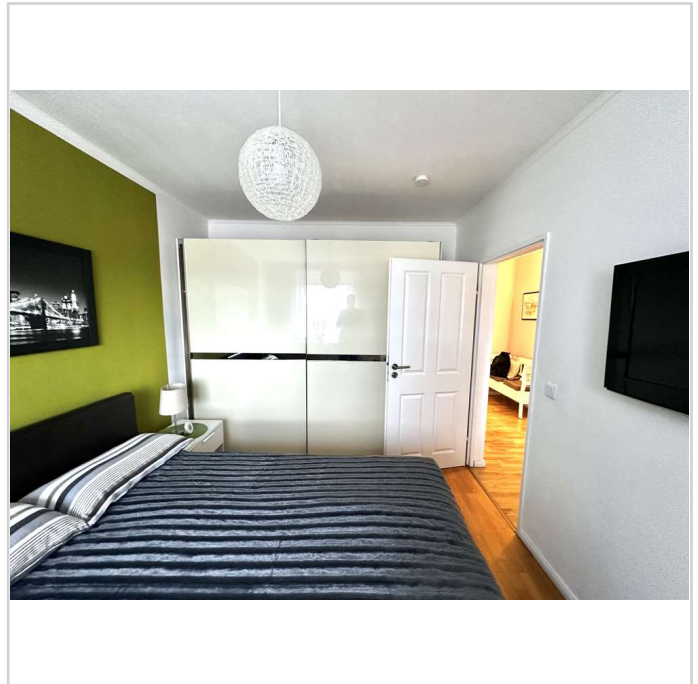


40229 Düsseldorf

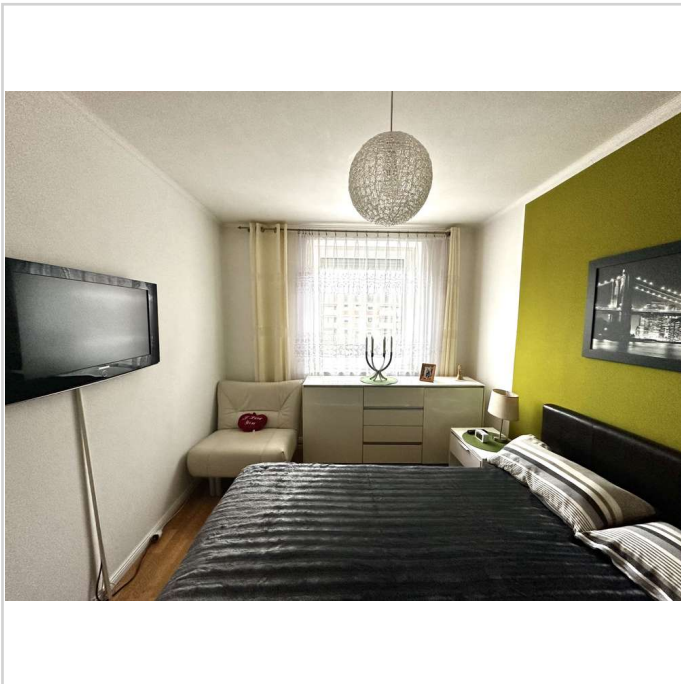
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 67,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 239.000,00 EUR



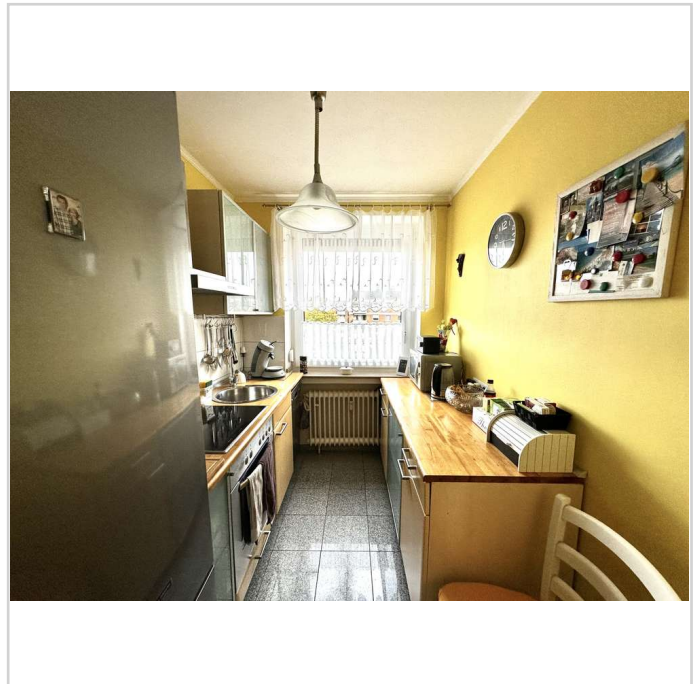
Schlafzimmer



Schlafzimmer

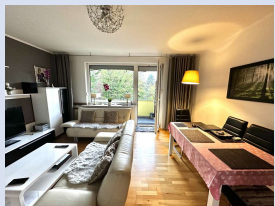


Schlafzimmer



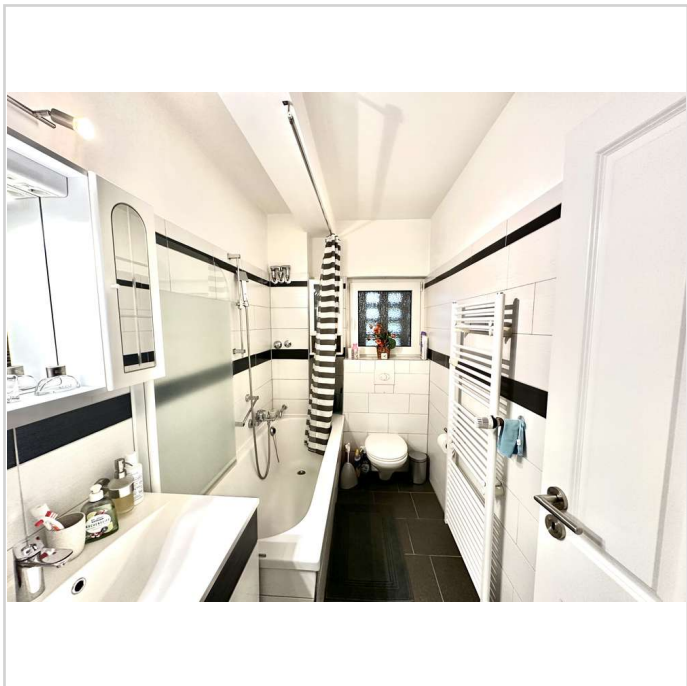
Küche

# Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Einbauküche im 2. OG in Eller

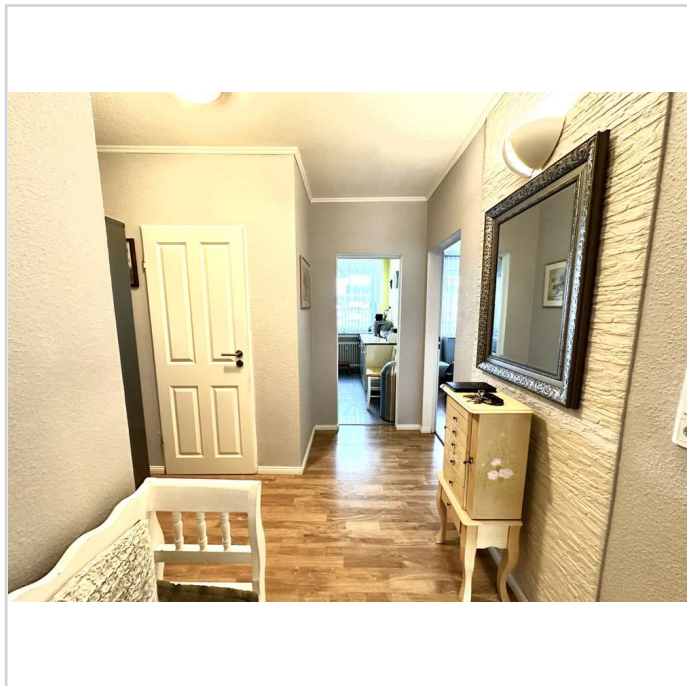


40229 Düsseldorf

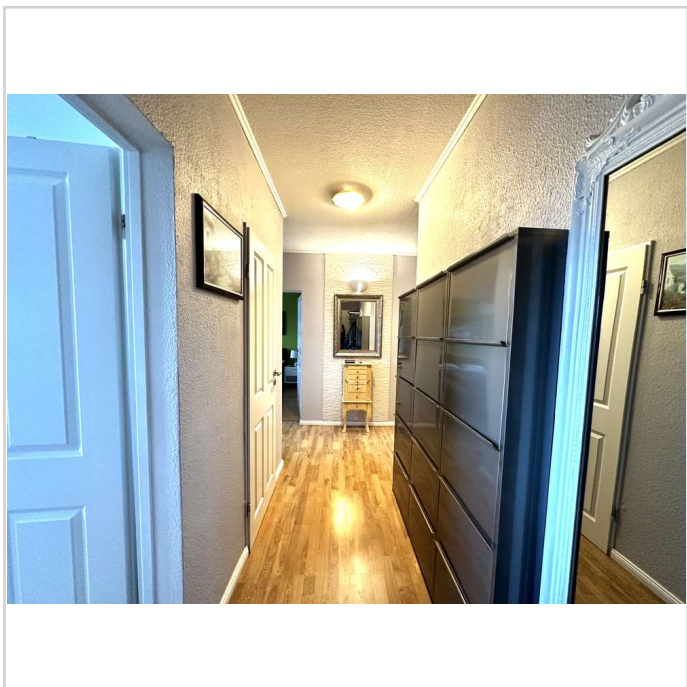
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 67,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 239.000,00 EUR



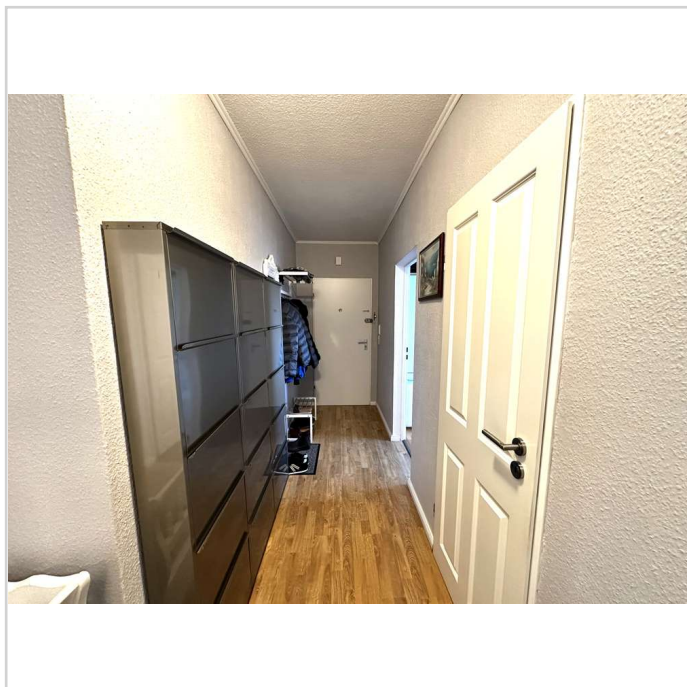
Badezimmer



Flur



Flur



Flur

# Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Einbauküche im 2. OG in Eller



40229 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 67,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 239.000,00 EUR



Flur



Balkon

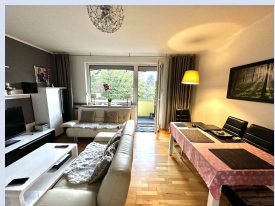


Balkon



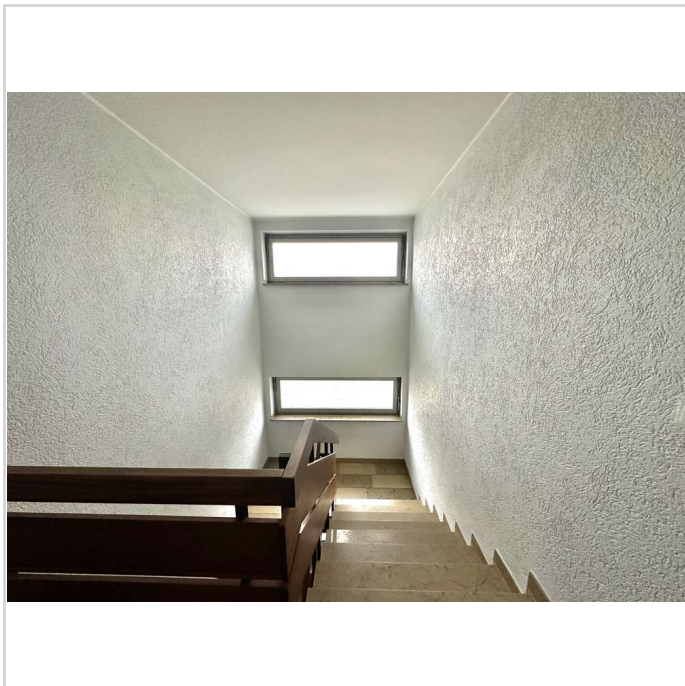
Ausblick

## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Einbauküche im 2. OG in Eller

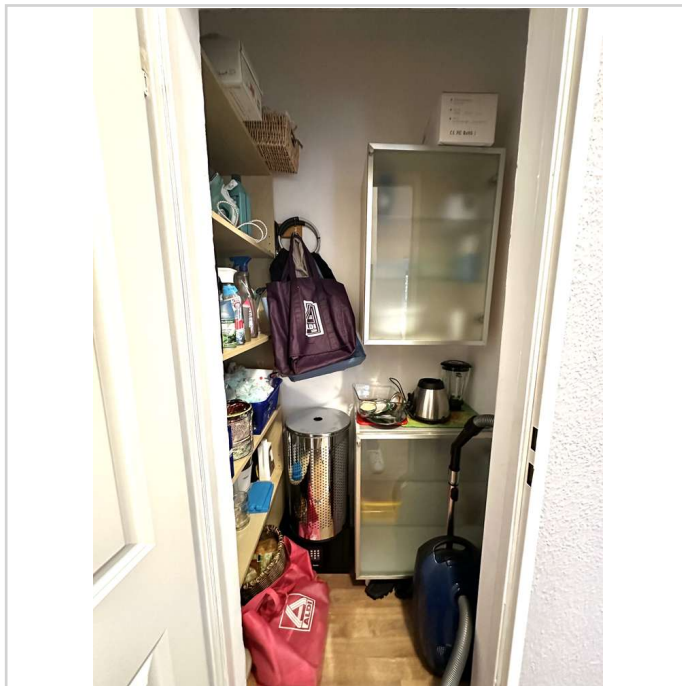


40229 Düsseldorf

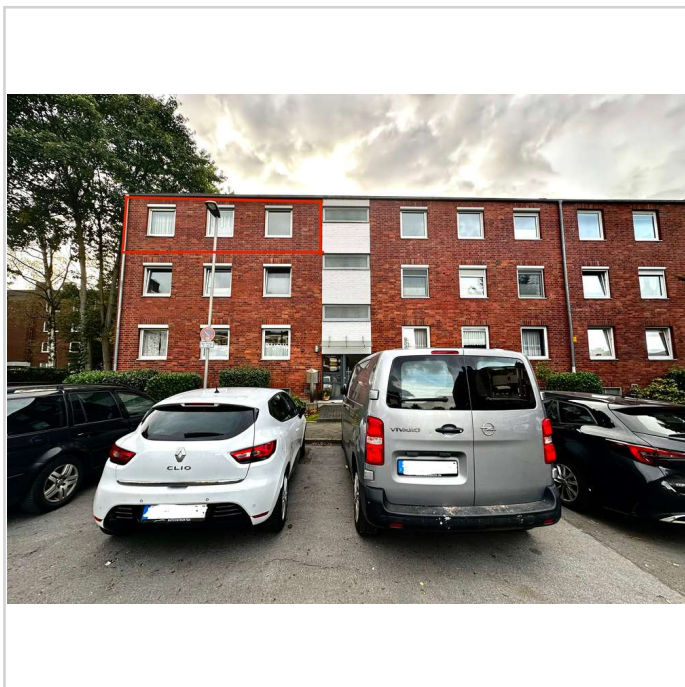
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 67,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 239.000,00 EUR



Treppenhaus



Vorratsraum



Hausansicht

## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Einbauküche im 2. OG in Eller



40229 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 67,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 239.000,00 EUR

