

# Charmante und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage – modernisiert & bezugsfertig!



40470 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 45,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 199.000,00 EUR  
  
Scout-ID: 158242222  
Objekt-Nr.: D35



## 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:

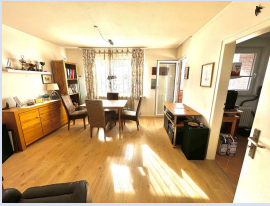
[https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum\\_0\\_\\_8\\_sp8\\_1](https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum_0__8_sp8_1)

|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Wohnungstyp:                      | Erdgeschosswohnung             |
| Nutzfläche ca.:                   | 7,00 m <sup>2</sup>            |
| Etage:                            | 0                              |
| Etagenanzahl:                     | 4                              |
| Schlafzimmer:                     | 1                              |
| Badezimmer:                       | 1                              |
| Keller:                           | Ja                             |
| Balkon/Terrasse:                  | Ja                             |
| Einbauküche:                      | Ja                             |
| Objektzustand:                    | Modernisiert                   |
| Baujahr:                          | 1960                           |
| Qualität der Ausstattung:         | Normal                         |
| Letzte Modernisierung/ Sanierung: | 2024                           |
| Energieausweistyp:                | Bedarfsausweis                 |
| Heizungsart:                      | Etagenheizung                  |
| Wesentliche Energieträger:        | Gas                            |
| Endenergiebedarf:                 | 110,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energieeffizienzklasse:           | D                              |
| Baujahr laut Energieausweis:      | 1960                           |
| Bezugsfrei ab:                    | Sofort                         |
| Garage/Stellplatz:                | Garage                         |
| Anzahl Garage/Stellplatz:         | 1                              |

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. Mit dem Verkäufer wurde in gleicher Höhe ein provisionspflichtigen Maklervertrag abgeschlossen.

# Charmante und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage – modernisiert & bezugsfertig!



40470 Düsseldorf

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Zimmer:         | 2,00           |
| Wohnfläche ca.: | 45,00 m²       |
| Kaufpreis:      | 199.000,00 EUR |

## Objektbeschreibung:

Diese charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 45 m² Wohnfläche befindet sich in Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1960. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen kleinen, aber gemütlichen Balkon mit ca. 2,06 m², der zum Verweilen einlädt. Eine Einzelgarage gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Komfort, welche bereits im Kaufpreis enthalten ist. Zur Wohnung gehört ein Keller von 7m².

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine moderne, gut gepflegte Immobilie mit zeitgemäßer Ausstattung suchen oder als Kapitalanlage..

## Ausstattung:

- Fenster: 2018-2020 erneuert, 2-fach verglast mit abschließbaren Oliven, Schlafzimmerfenster 3-fach verglast und hochwertige Plissee der Firma Warema
- Küche: Einbauküche mit großem Liebherr-Kühlschrank (2018)
- Badezimmer: 2018 vollständig kernsaniert, ausgestattet mit einer begehbaren Dusche, großem Fenster und einem neuen Spiegelschrank
- Sanitär: Rohre wurden komplett ausgetauscht
- Heizkörper: In Wohn- und Badezimmer 2024 erneuert
- Bodenbeläge: 2018 modernisiert
- Waschmaschine: Neue Miele-Waschmaschine (2024) (kann zusätzlich erworben werden)

Gegen Aufpreis können auch noch Möbel übernommen werden.

## Lage:

Die Eigentumswohnung befindet sich im Düsseldorfer Stadtteil Rath und in einer ruhigen Seitenstraße. Diese ruhige Wohngegend zeichnet sich durch ihre Nähe zum Grafenberger Wald aus, der vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet.

## Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle der Linie 730 ist nur etwa 2 Gehminuten entfernt und ermöglicht eine Fahrt zur Messe Düsseldorf in ca. 17 Minuten. Die U-Bahn-Linie U72, deren Haltestelle etwa 7 Gehminuten entfernt liegt, bietet eine direkte Verbindung in die Düsseldorfer Innenstadt innerhalb von rund 17 Minuten. Zudem sind kostenlose Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude entlang der Straße vorhanden.

## Einkaufsmöglichkeiten:

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind fußläufig in etwa 10 Minuten erreichbar. Dies gewährleistet eine bequeme Versorgung mit Lebensmitteln und anderen wichtigen Artikeln.

## Bildungseinrichtungen:

In der Umgebung gibt es mehrere Schulen und Kindergärten, die den Stadtteil besonders attraktiv für Familien machen.

## Freizeit und Erholung:

Der nahegelegene Grafenberger Wald lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und anderen Outdoor-Aktivitäten ein. Zudem bietet der Stadtteil Rath diverse Sporteinrichtungen und Vereine, die ein abwechslungsreiches Freizeitangebot ermöglichen.

## Fazit:

Die Wohnung kombiniert die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und Nähe zu Erholungsgebieten, was sie zu einem idealen Wohnort für unterschiedliche Lebenssituationen macht.

## Sonstiges:

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

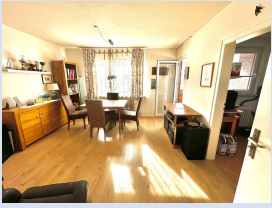
Denken Sie aktuell über den Verkauf Ihrer Immobilie nach? Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie? Bitte klicken Sie auf unsere Homepage unter folgendem Link

[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.

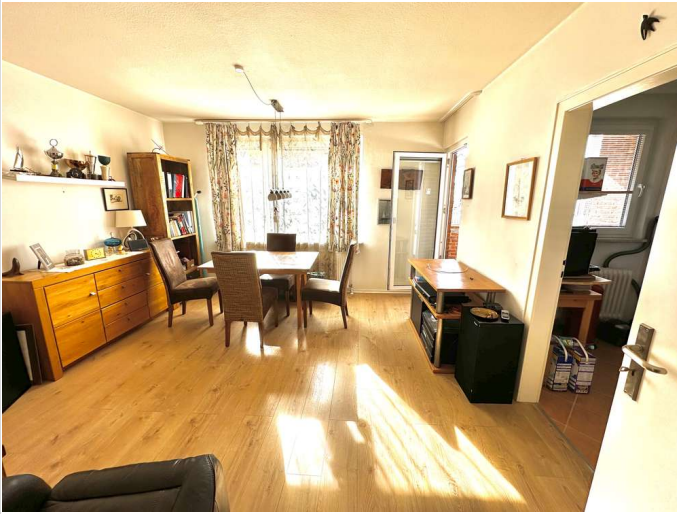
Die hier genannten Daten und Fakten beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.

## Charmante und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage – modernisiert & bezugsfertig!



40470 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 45,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 199.000,00 EUR



Wohnzimmer



Wohnzimmer



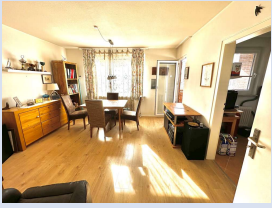
Wohnzimmer



Wohnzimmer

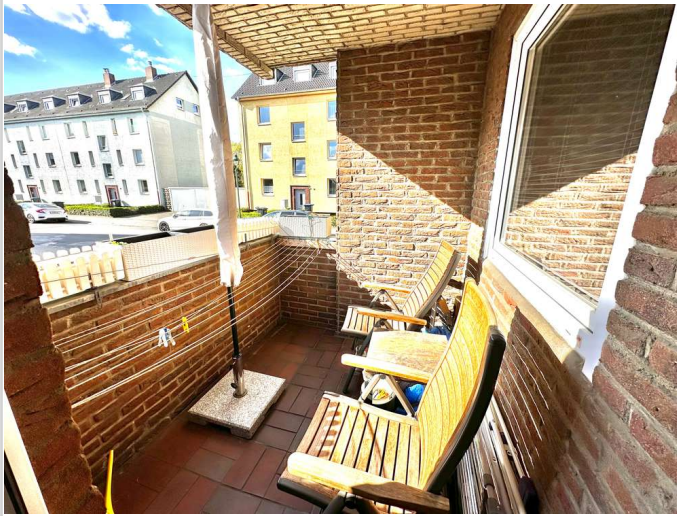


## Charmante und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage – modernisiert & bezugsfertig!



40470 Düsseldorf

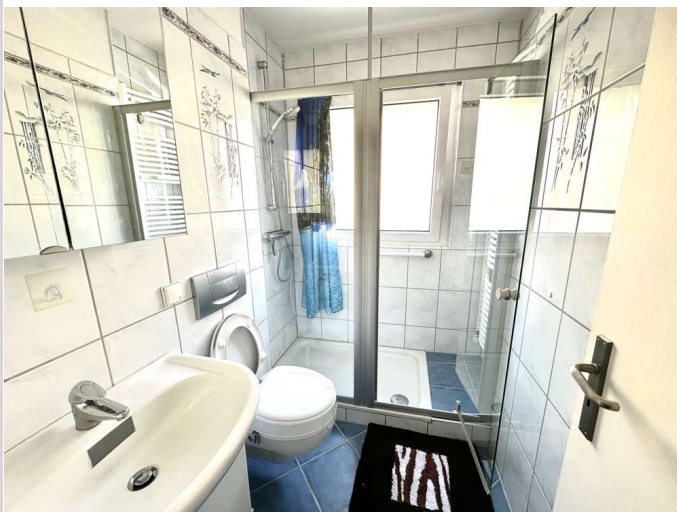
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 45,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 199.000,00 EUR



Balkon



Schlafzimmer

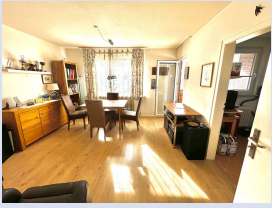


Badezimmer



Küche

## Charmante und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage – modernisiert & bezugsfertig!



40470 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 45,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 199.000,00 EUR



Küche



Flur



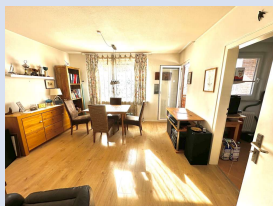
Flur



Garage und Stellplatz



Charmante und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage – modernisiert & bezugsfertig!



40470 Düsseldorf

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Zimmer:         | 2,00                 |
| Wohnfläche ca.: | 45,00 m <sup>2</sup> |
| Kaufpreis:      | 199.000,00 EUR       |

