



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilienexposé

Düsseldorf-Grafenberg: Vermietete Terrassenwohnung am Ostpark!

Objekt-Nr.:
63615-7564



Wohnung zum Kauf

Düsseldorf-Grafenberg: Vermietete Terrassenwohnung am Ostpark!

Kaufpreis
419.000 €

 **87,51 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **3**
Zimmer

 **1983**
Baujahr

 **1**
Stellplatz

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	419.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	10.404 €
	Hausgeld	405 €
Käuferprovision inkl. USt.	3.57 %	

Die Immobilie

Objekt-Nr	63615-7564	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	87,51 m ²
	Zimmer	3
Räume und Flure	Etage	0
	Anzahl Etagen	4
	Anzahl Terrassen	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	vermietet
	Provisionspflichtig	✓

Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	1983
	Zustand	gepflegt
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Die gut vermietete Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht durch Helligkeit und den Grünblick.

Vom Entrée aus erreichen Sie das großzügige Wohn-Esszimmer mit Zugang zur westlich ausgerichteten Terrasse sowie die Küche, die auch Platz für einen Esstisch bietet.

Ein Flur trennt den Wohn- vom Schlaftrakt. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer und zwei Bäder - eins mit Dusche und eins mit Badewanne.

Zur Wohnung gehören ein Kellerraum sowie ein PKW-Stellplatz, der sich vor dem Haus befindet.

Ausstattung

Ihre Mieter fühlen sich schon seit vielen Jahren wohl in der Wohnung.

Diese ist in einem sehr gepflegten Zustand. Die Böden in den Wohnräumen und Fluren sind mit Parkett ausgestattet. Beide Bäder sind in Beigetönen gefliest und entsprechen noch dem Zeitgeschmack des Baujahrs.

Die Terrasse ist teilüberdacht, so dass man dort auch bei etwas Regen den Grünblick genießen kann.

Alle Fenster haben Holzrahmen und sind mit Isolierglas ausgestattet. Geheizt wird über eine

Gaszentralheizung.

Energieausweis:

Verbrauchsausweis gültig von: 25.05.2018 bis 24.05.2028

Endenergieverbrauch Wärme: 115.1 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Erdgas leicht

Energieeffizienzklasse: D

Baujahr: 1982

Lage

Die gepflegte Wohnung befindet sich direkt am Ostpark und am Grafenberger Wald.

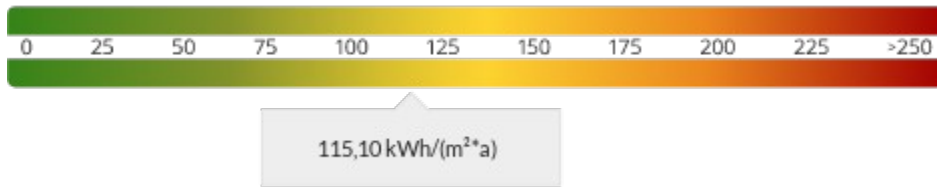
Das Umfeld ist von viel Grün und altem Baumbestand geprägt. Hier wird hoher Freizeitwert mit guter Verkehrsanbindung kombiniert. Die City ist per Bus oder Bahn erreichbar.

Haltestellen gibt es in fußläufiger Entfernung an der Ludenberger Straße und der Sulzbachstraße.

Perfekte Einkaufsmöglichkeiten gibt es am Staufenbergplatz sowie in Gerresheim auf der Bänderstraße (Banken, Ärzte, etc.).

Der Ostpark und das Naherholungsgebiet Hardter Wald sind ideal, um frische Luft zu tanken oder die tägliche Joggingrunde zu drehen. Zum Tennisplatz oder zu Cosmo-Sport sind es nur wenige Minuten zu Fuß.

Energieverbrauchsausweis



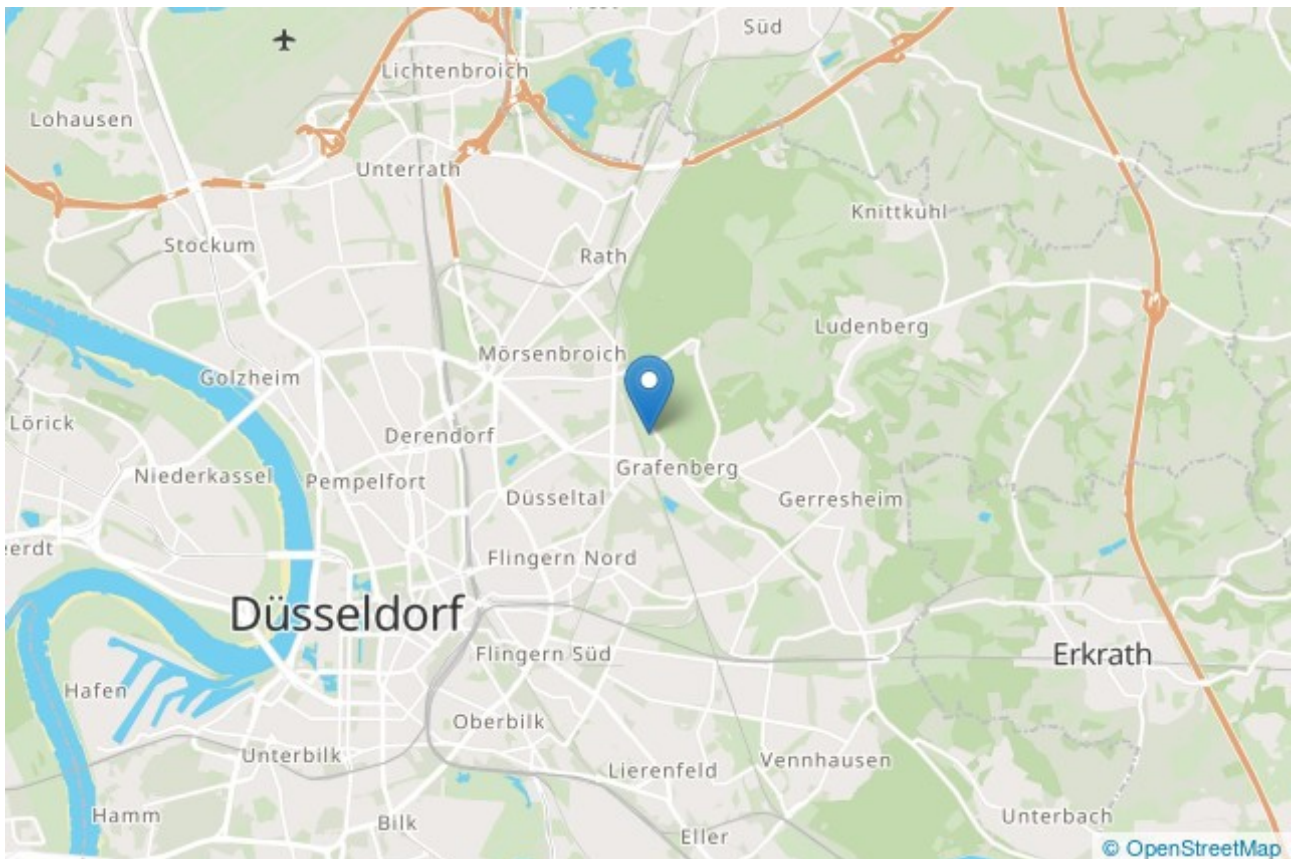
Endenergieverbrauch	115,10 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr (Energieausweis)	1982
Energieeffizienzklasse	D
Gültig bis	24.05.2028

Ihr Ansprechpartner

Name	Christoph Fischer
Telefon	0211 - 60101061
Ort	40212 Düsseldorf
E-Mail	info@fischer-sturm-immobilien.de
Homepage	https://www.schnorrenberger.de

Lage und Umgebung

40629 Düsseldorf - Grafenberg





Terrasse



Gepflegtes Treppenhaus



Entrée



Wohnzimmer zur Terrasse



Terrasse - 2. Blick



Wohnzimmer - 2. Blick



Flur



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Küche



Wannenbad



Duschbad