

## Zentrale, schicke und moderne Eigentumswohnung sucht Sie!



Objekt: 1211 | 40239 Düsseldorf / Düsseltal

### Details

Objektart	Wohnung	Anzahl Zimmer	2
Objekttyp	Etagenwohnung	Anzahl Schlafzimmer	1
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Badezimmer	1
Vermarktungsart	Kauf	Baujahr	1954
Kaufpreis	267.000,00 €	Zustand	Gepflegt
Courtage	2,98 % inkl. 19 % MwSt. (Käuferprovision)	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wohnfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>	Endenergieverbrauch	96 kWh/(m <sup>2</sup> a)
		Energieausweis gültig bis	25.03.2024

Baujahr lt.	2007	Etagenzahl	5
Energieausweis		Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
wesentlicher	Gas	Kabel Sat TV	Ja
Energieträger		Balkon	Ja
		Verfügbar ab (Text)	01.06.2021

## Beschreibung

Die hier angebotene sehr zentrale gelegene 2-Zimmer-Wohnung ist im 3 Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Düsseldorf-Düsseltal gelegen.

Die insgesamt ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich über 2 Zimmer sowie Küche, Diele, einem Bad mit Dusche und einem Balkon.

In der Wohnung angekommen, erreichen Sie von der Diele aus gesehen links das geräumige Schlafzimmer mit einem großen Fenster. Geradeaus gegangen kommen Sie in das moderne und schicke Bad mit Dusche und Handtuchheizkörper. Direkt daneben befindet sich die geräumige Küche, in welcher Sie auch die Wohnungs-Heizung sowie den Stellplatz für Waschmaschine und Trockner finden. Rechts gehalten gehen Sie in das gut geschnittene Wohn-/Esszimmer.

In allen Räumen haben Sie aufgrund der großen Fenster viel Tageslicht. Sollten Sie direkt einmal an die frische Luft wollen, bietet sich das Verweilen auf dem Balkon an. Diesen betreten Sie von der Küche aus.

Als Abstellmöglichkeit bietet sich der zur Wohnung gehörende Kellerraum.

## Ausstattung

- + Waschmaschinen- und Trockneranschluss in der Wohnung
- + Kabel TV
- + sehr gepflegtes, ruhiges Haus
- + zentrale Lage
- + Bad in 2011 komplett saniert
- + großer Balkon (ca. 4 m<sup>2</sup>)
- + Kellerraum zur Wohnung gehörend
- + sehr saubere und gepflegte Wohnung
- + Bad mit Dusche
- + geräumige Diele
- + eigene Heizung in der Wohnung
- + Küche (Bj. 2010) im Preis inbegriffen

+ potentielle Kaltmieteinnahme 8.400 € p.a.

## Lage

Bei der Kühlwetterstraße handelt es sich um eine ruhige Einbahnstraße, die ca. 2 Gehminuten vom Zoopark entfernt ist. Geteilt wird die Straße durch den Kittelbach.

Bedingt durch die verkehrstechnischen und infrastrukturellen Gegebenheiten kann man hier wohl von einer absolut bevorzugten, ruhigen und dennoch zentralen Lage sprechen. Sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens werden hier abgedeckt.

Sowohl die nahe gelegenen Einkaufsmöglichkeiten (z. B die Rethelstr.), Kindergärten, Schulen, S-Bahn, Straßenbahn und Busverbindungen, zu den anderen Stadtteilen, als auch hervorragende Verbindungen zu den Autobahnen A 52/ A 44 (Ruhrgebietsautobahnen) und A 57 (Kaarster Kreuz) unterstreichen die verkehrsgünstige Lage.

Der Stadtteil Zoo ist ohnehin einer der beliebtesten Stadtteile Düsseldorfs.

## Sonstige Angaben

Unsere Bitte an Sie!

Sollte die Immobilie Ihr Interesse geweckt haben, bitten wir Sie, damit wir schnellstmöglich für Sie tätig werden können, uns eine Anfrage über das jeweilige Portal zu stellen. Bitte tragen Sie hier Ihre persönlichen Daten inkl. einer Rufnummer, unter welcher wir Sie erreichen können, ein. Auf Ihre Anfrage hin erhalten Sie eine Email mit einem Link von uns, wo wir Ihnen einige wichtige Informationen zukommen lassen, welche Sie durchlesen und bitte bestätigen. Dies wird mit der Möglichkeit das Expose runterzuladen belohnt. Sobald dies geschehen ist, bekommen wir eine Information darüber und melden uns dann bei Ihnen!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Vielzahl an Anfragen, unvollständige Anfragen nicht oder nur zeitverzögert bearbeiten können.

Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Ihre Finanzierung!

Eine geeignete Finanzierung ist eine wichtige Voraussetzung für den Kauf Ihrer Immobilie - nur wenige Käufer können die Kaufsumme komplett aus Eigenkapital aufbringen. Damit das richtige Finanzierungsmodell gefunden werden kann, beziehen die Profis unseres Kooperationspartners Finaviser nicht nur Ihre aktuelle Lebenssituation, sondern außerdem Ihre Zukunftspläne mit ein.

Gerne stehen wir Ihnen als kompetenter Partner, mit einer Auswahl von über 400 Banken, auch bei diesem Schritt zur Seite!

Sprechen Sie uns an!

### **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.