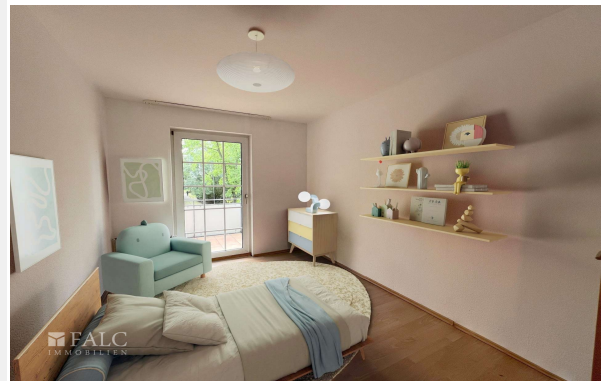




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-ChHo-53654

## Wunderschöne 3-Zimmer-Balkonwohnung – Ihr Sonnentraum im Süden Düsseldorfs

### Eckdaten

Kaufpreis

220.900,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>69,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.037,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>3,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1984</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>13.08.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>126,9 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>14.08.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

*Die angebotene Immobilie befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage im Stadtteil Hassels im Düsseldorfer Süden.*

*Eine gute Infrastruktur sowie eine grüne Umgebung und top Anbindung in die Düsseldorfer Innenstadt und Richtung Leverkusen und Köln zeichnen diese Lage aus.*

*In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten wie ein Rewe und Penny Supermarkt. Ebenso sind Schulen, Kindergärten und Ärzte im Stadtteil. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie zu Fuß in nur drei Minuten. Die S-Bahn mit der Linie S6 Richtung Düsseldorf Hauptbahnhof bzw. Köln ist ebenso nur sechs Minuten entfernt. Bequeme und kurze Wege zeichnen diese Lage aus.*

*Die Autobahnen A46 und A59 sind ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen, was eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglicht.*

*In Hassels gibt es zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie zum Beispiel den nahegelegenen Hasseler Forst oder den Unterbacher See, der zum Schwimmen, Segeln und Spazieren einlädt.*

*Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung an die Stadt.*

## **Objektbeschreibung**

*Ihr neues Zuhause ist eine top geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in zentraler und ruhiger Lage.*

*Auf einer Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> dürfen Sie sich auf einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit einem angrenzenden schönen Frühstücksbalkon freuen. Der zweite großzügige Balkon erweitert den Wohnbereich gerade in den Sommermonaten wunderbar und lädt Sie zum Verweilen ein. Daran angrenzend liegt Ihre Küche. Die Einbauküche ist im Kaufpreis inkludiert. Nach erster Sichtung können Sie den aktuell geschlossenen Raum in eine offene und großzügige Wohnküche verwandeln.*

*Gegenüber vom innenliegenden Duschbad befinden sich Ihr Schlafzimmer und das Kinder- bzw. Arbeitszimmer. Von beiden Räumen aus treten Sie direkt auf Ihren durchgängigen, dritten Sonnenbalkon.*

*Aufgrund des Schnittes ist die Wohnung ideal für Paare oder eine kleine Familie geeignet.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Zur Wohnung gehört ebenfalls ein Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist. Ein Kellerabteil und ein separater Abstellraum in der Wohnung bieten Ihnen zusätzlichen Stauraum.***

***Die Fenster Ihres neuen Zuhauses sind mit hübschen grünen Schlagläden versehen, welche als Licht- und Sonnenschutz dienen.***

***Die zentrale Lage und die gute Infrastruktur machen Ihre neue Wohnung sehr attraktiv. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arztpraxen und Schulen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Dank sehr guter Anbindung an den ÖPNV sind Sie schnell im Düsseldorfer Zentrum.***

***Ihr neues Zuhause ist ab sofort bezugsfertig. Da die Räume aktuell nicht eingerichtet sind, haben wir für eine bessere Vorstellung das Wohn-, Schlaf- und Kinder-/Arbeitszimmer visualisiert dargestellt.***

***Vom monatlichen Hausgeld (Stand 2022) für die Wohnung und den Stellplatz in Höhe von 243,73 Euro fließen 23,63 Euro in die Rücklagenbildung. 46,47 Euro sind nicht umlegbar. Außerdem sind im Hausgeld u.a. die Kosten für die Hausverwaltung, die Hausreinigung und die Grundstückspflege enthalten. Die zu erzielende Sollmiete für die Wohnung und den Stellplatz beträgt circa 850 Euro kalt.***

***Überzeugen Sie sich selbst von dieser gemütlichen Sonnenwohnung und vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)





IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Ausstattung**

**Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand:**

- Fliesenboden im Flur, Wohnbereich und Küche
- Laminatboden in den Schlafzimmern
- Doppelt verglaste Fenster
- Duschbad innenliegend
- Gegensprechanlage
- Drei sonnige Balkone
- Kleine Hausgemeinschaft mit zwölf Wohneinheiten
- Tiefgaragenstellplatz
- Ruhige Lage
- Top ÖPNV-Anbindungen
- Gepflegte Außenanlage
- Abschließbarer Eigentümerkeller
- Wasch- und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung im Untergeschoss
- Fahrradkeller

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***KEINE zusätzliche Käuferprovision!***

***Sofern Sie eine lichtdurchflutete und top geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit einer top Anbindung an den ÖPNV und die Autobahnen A46, A59, und A3 suchen, ist diese schöne Wohnung genau das Richtige für Sie!***

***Ein Besichtigungstermin kann vereinbart werden. Wir freuen uns über Ihren Anruf oder Ihre Mail. Geben Sie bei Kontaktaufnahme bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Chilla Hofmeister***

***Mail: [Chilla.Hofmeister@falcimmo.de](mailto:Chilla.Hofmeister@falcimmo.de)***

***Mobil: 0178-56 16 804***

***Kostenfreie Hotline: 0800 - 6460646***

***Die Visualisierungen (Innen- und Außenansichten) sind unverbindliche Darstellungen. Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen unter der angegebenen kostenlosen Hotline von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 50.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

***FALC Immobilien Düsseldorf- Flingern Nord***

***Chilla Hofmeister***

***Goethestraße 12***

***40237 Düsseldorf***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



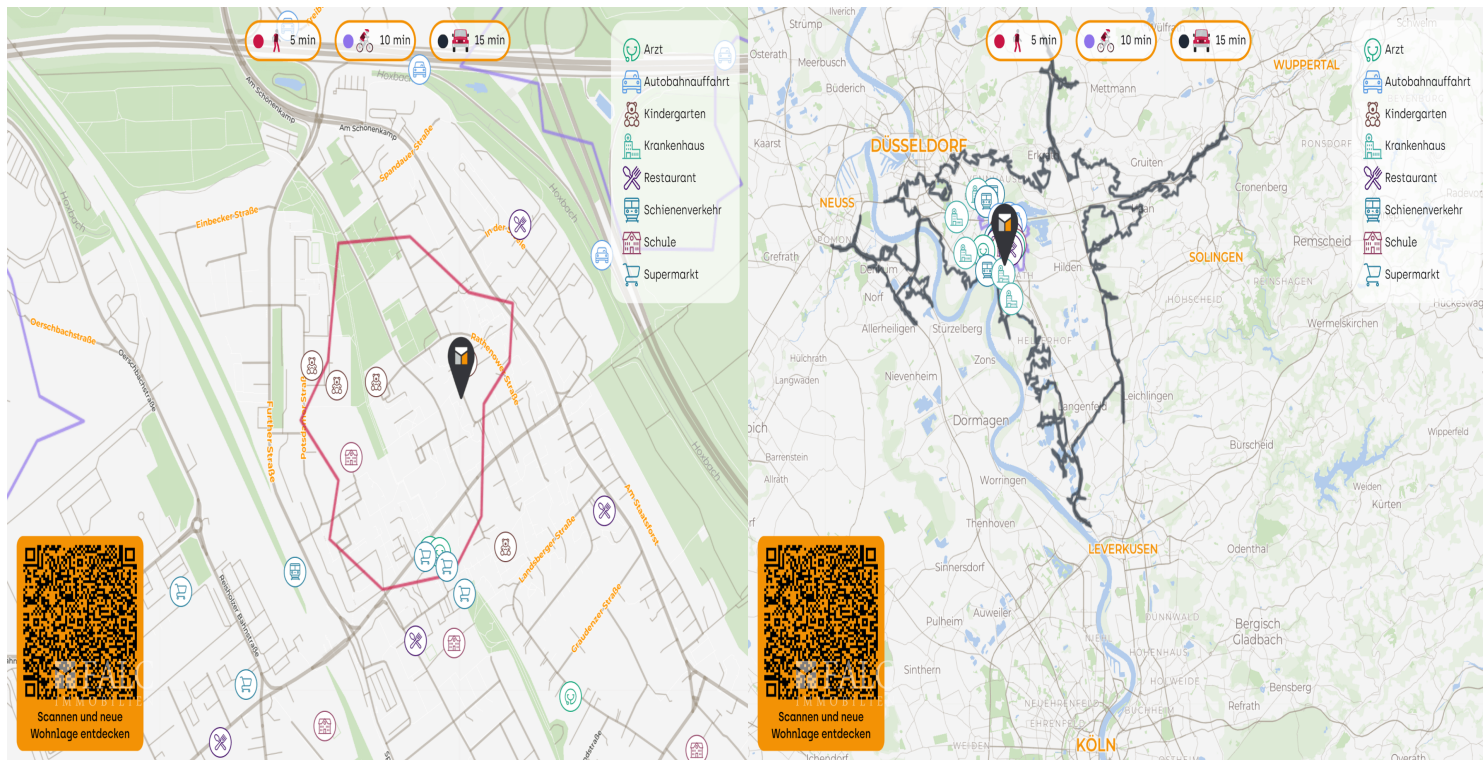


WP

# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)