



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Lage

Jetzt Termin vereinbaren.



FALC  
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-MoKa-80210

Attraktive 2-Zi.-Wohnung (ca. 67 m<sup>2</sup>) mit Terrasse, Garten & TG-Stellplatz in Top-Lage Derendorf

### Eckdaten

Kaufpreis

320.000,00 €

Provision

3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.

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>67,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>2.165,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1998</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>29.08.2029</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>102.6 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>30.08.2019</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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Lage

*Die Wohnung befindet sich im beliebten Düsseldorfer Norden – im gefragten Stadtteil Düsseldorf-Derendorf. Die Lage vereint urbanes Leben mit angenehmer Ruhe und zählt zu den besonders nachgefragten Wohnlagen der Stadt. Hier wohnen Sie zentrumsnah, hervorragend angebunden und dennoch in einem gewachsenen, gepflegten Umfeld.*

*Urban, komfortabel und alltagstauglich*

*Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Supermärkte wie REWE, Netto Marken-Discount und Kaufland sowie eine Filiale von dm-drogerie markt sind schnell erreichbar. Kurze Wege erleichtern den Alltag und sorgen für hohen Wohnkomfort.*

*Familienfreundlich und gewachsen*

*Kindertagesstätten wie die Wekita Kindertagesstätte und die Kindertagesstätte Kindertraum sowie Schulen wie die Thomasschule Düsseldorf und die Justus-von-Liebig-Realschule befinden sich im näheren Umfeld. Die gewachsene Infrastruktur macht die Lage besonders attraktiv für Paare und Familien.*

*Grünflächen & Erholung*

*Trotz der urbanen Nähe bietet die Umgebung Raum zum Durchatmen. Der nahegelegene Rudolf-Lupp-Platz sowie weitere Grün- und Spielflächen schaffen wohnnahe Erholungsmöglichkeiten – ideal für eine kurze Auszeit im Freien.*

*Hervorragende Anbindung*

*Die Bushaltestelle Johannstraße liegt nur wenige Schritte entfernt. Der S-Bahnhof Düsseldorf-Unterrath station gewährleistet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und das Umland. Mit dem Auto sind die A44 und A52 in kurzer Zeit erreichbar. Auch der Flughafen Düsseldorf befindet sich nur wenige Kilometer entfernt – ein klarer Standortvorteil für Berufspendler und Vielreisende.*

## Objektbeschreibung

*Diese charmante Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1998 überzeugt auf ca. 67 m<sup>2</sup> mit einer durchdachten Raumaufteilung, angenehmer Helligkeit und einem Wohngefühl, das sofort zum Ankommen einlädt. Hier erwartet Sie ein klar strukturierter Grundriss mit attraktiven Außenflächen*

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

*und zusätzlichem Komfort – ideal für alle, die praktisches Wohnen mit Freiraum verbinden möchten.*

*Über den gepflegten Gemeinschaftsbereich erreichen Sie Ihre Wohnung im Erdgeschoss. Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem funktionalen Flur, der als zentrale Verbindung zu allen Räumen dient und praktische Stellflächen für Garderobe und Alltagsutensilien bietet. Kurze Wege und eine klare Aufteilung sorgen für einen harmonischen Ablauf im täglichen Leben.*

*Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Das Wohnzimmer ist zur Terrasse ausgerichtet und verfügt über besonders große, tief angesetzte Fensterflächen. Diese sorgen für eine außergewöhnlich gute Belichtung und verleihen dem Raum eine offene, freundliche Atmosphäre mit angenehmer Großzügigkeit. Der direkte Zugang zur Terrasse schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und erweitert den Wohnraum spürbar.*

*Die Terrasse sowie der dazugehörige Garten mit Sondernutzungsrecht sind ein echtes Highlight dieser Immobilie. Hier genießen Sie Ihren privaten Außenbereich – ob für entspannte Stunden im Freien, gesellige Abende oder einen kleinen grünen Rückzugsort im Alltag.*

*Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine funktionale Küchenzeile sowie eine Essgelegenheit und ermöglicht eine angenehme Trennung von Wohn- und Kochbereich.*

*Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig und gut geschnitten. Es bietet genügend Raum für Bett, Kleiderschrank und individuelle Einrichtungsideen und unterstreicht den privaten Rückzugscharakter der Wohnung.*

*Das Tageslichtbad ist zeitlos gestaltet und verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche sowie ein Fenster für natürliche Belichtung und gute Lüftungsmöglichkeiten.*

*Ein eigener Kellerraum schafft zusätzlichen Stauraum für Haushalts- und Saisonartikel.*

*Ein Stellplatz in der Tiefgarage mit eigenem Grundbuch rundet das Angebot ab und bietet komfortables, witterungsgeschütztes Parken. Der Stellplatz kann für zusätzlich 20.000 Euro erworben werden.*

*Die Energieeffizienzklasse D sorgt für eine transparente energetische Einordnung.*

*Insgesamt überzeugt diese Wohnung durch ihre klare Struktur, ihre angenehme Wohnatmosphäre und die attraktive Kombination aus Erdgeschosslage, Terrasse, Garten mit Sondernutzungsrecht, Kellerraum sowie optionalem Tiefgaragenstellplatz. Eine ideale Immobilie für Singles oder Paare, die ein gepflegtes Zuhause mit Außenfläche in ruhigem Umfeld suchen.*

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

## **Ausstattung**

**-Ausstattungsübersicht:**

**-Baujahr 1998**

**-Wohnfläche ca. 67 m<sup>2</sup>**

**-2 Zimmer**

**-Heller Wohn- und Essbereich mit großen, tief angesetzten Fensterflächen**

**-Separate Küche mit Platz für Küchenzeile und Essgelegenheit**

**-Terrasse mit direktem Zugang vom Wohnbereich**

**-Eigener Gartenanteil zur alleinigen Nutzung mit Sondernutzungsrecht**

**-Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche**

**-Kellerraum mit zusätzlichem Stauraum**

**-Energieeffizienzklasse D**

**-Stellplatz in der Tiefgarage mit eigenem Grundbuch (zzgl. 20.000 €)**

## **Sonstiges**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Bitte kontaktieren Sie uns zunächst per E-Mail bevor Sie uns anrufen.**

**Sie möchten Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 bis 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.**

**FALC Immobilien Düsseldorf**

**Ali Yazdandoost, Dipl.-Ing. (TH)**

**0171-8696166**

**0211-15848759**

**0800 - 646 0 646 (kostenlos)**

**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)

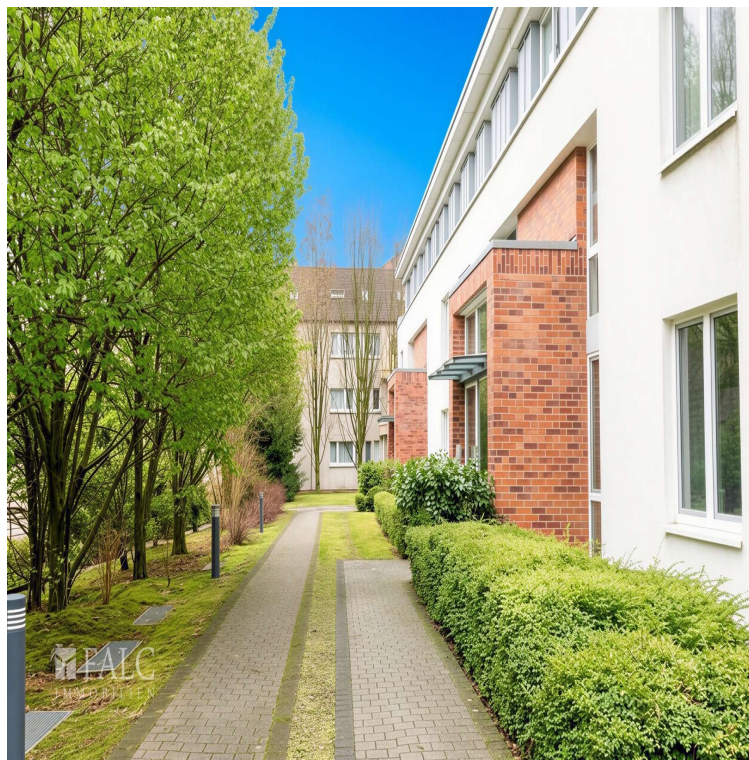
[Online ansehen](#)



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)

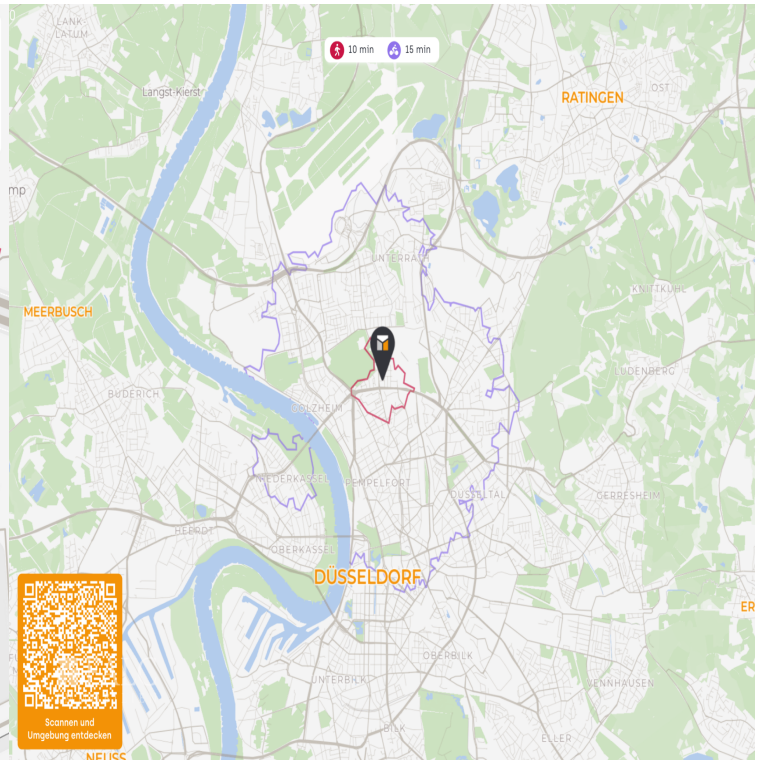
[Online ansehen](#)



# WP 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

FALC  
IMMOBILIEN



FALC  
IMMOBILIEN  
Zum Exposé

FALC  
FINANCE



Finanzierung berechnen

FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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*

**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](#)