



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-UDi-58731

*Wohnen im schönen Viertel von Düsseldorf*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**209.000,00 €**

**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>66,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>73,0 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 Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1974</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>04.04.2029</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>167 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>04.04.2019</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](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

*Diese ansprechende Wohnimmobilie befindet sich in einer lebhaften und zugleich familienfreundlichen Gegend in Düsseldorf. Die Straße kennzeichnet sich durch eine hervorragende Mischung aus modernen Gebäuden und traditionellen Wohnhäusern. Hier wohnt eine wachsende Gemeinde junger Familien sowie Berufstätiger, die den urbanen Komfort in einer entspannten Umgebung schätzen.*

*Ein großer Vorteil dieser Lage ist die hervorragende Anbindung an das öffentliche und individuelle Verkehrssystem. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A 59 ist nur etwa 400 Meter entfernt, was eine schnelle Verbindung zu anderen Stadtteilen und umliegenden Städten ermöglicht. Die nächste Bushaltestelle liegt etwa 200 Meter entfernt, wodurch eine bequeme Nutzung des ÖPNV gewährleistet ist. Den internationalen Flughafen Düsseldorf erreichen Sie in einer kurzen Fahrzeit, was besonders für Vielreisende von Interesse ist.*

*Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung erstklassige Bildungseinrichtungen. Zahlreiche Kindergärten wie das Familienzentrum In der Donk und die städtische Kindertagesstätte Altenbrückstraße liegen in einem Umkreis von ca. 300 Metern. Auch die Freie Christliche Gesamtschule Düsseldorf und die GGS Am Köhnen sind bequem zu Fuß erreichbar. Verschiedene Spielplätze in unmittelbarer Nähe bieten Kindern Raum zum Spielen und Entfalten.*

*Der tägliche Bedarf kann mühelos gedeckt werden, da mehrere Supermärkte, darunter REWE, PENNY und Norma, innerhalb von ca. 400 Metern zu finden sind. Medizinische Versorgung ist ebenfalls gewährleistet: Apotheken sowie Allgemein- und Zahnärzte befinden sich in naher Entfernung.*

*Freizeit- und Sportmöglichkeiten gibt es reichlich. Ein nahe gelegener Park und eine Sporthalle bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Betätigung. Restaurants wie La Cantina und Am Kämpchen sowie Bars wie die Oerschbach Klause laden zu geselligen Abenden ein, und ein Hotel in der Nähe kann leicht Gäste beherbergen.*

*Diese Gegend von Düsseldorf verkörpert das perfekte Gleichgewicht aus urbanem Komfort und familienfreundlicher Atmosphäre, was sie zu einer erstklassigen Wahl für Immobilieninteressenten macht.*

**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*

## **Objektbeschreibung**

**Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1974 mit einer Wohnfläche von 66 m<sup>2</sup>, welche in 2018 in großen Teilen kernsaniert worden ist. Die Wohnung besticht durch ihr geräumiges Wohnzimmer, das durch eine offene Küche ergänzt wird und direkten Zugang zu einem sonnigen Balkon bietet. Hier können Sie Ihre Gestaltungsideen verwirklichen und die Gemütlichkeit des Balkons genießen.**

**Neben dem großen Wohn/Esszimmer, welches mit der offenen Küche verbunden ist, verfügt die Wohnung über zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer. Abstellfläche gibt es im Kellerraum. Weiterhin bietet das gepflegte Haus einen Fahrradraum und einen Waschraum zum Aufstellen Ihrer Waschmaschine und Trockner. Ein Trocknungsraum bietet genügend Platz für alle Bewohner. Die hochwertige Einbauküche inkl. der Elektrogeräte ist bereits im Kaufpreis enthalten.**

**Das monatliche Hausgeld inklusive der Heizkosten, beträgt 573,- €. Davon entfallen 84,- € auf die Instandhaltungsrücklagen.**

**Eine perfekte Gelegenheit für alle, die eine gut geschnittene und lichtdurchflutete Wohnung 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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Ausstattung**

**Diese Immobilie bietet eine moderne und gepflegte Ausstattung, die sofort zum Wohlfühlen einlädt:**

**Zentralheizung:** Eine neuwertige Brennwert-Gaszentralheizung (Einbau 2023) sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung in allen Räumen.

**Badezimmer:** Das vollständig hell geflieste Badezimmer wurde 2018 komplett modernisiert. Es verfügt über eine bodengleiche Dusche, ein hochwertiges Keramik-Waschbecken sowie ein Keramik-WC. Die Sanitärkeramik ist weiß. Sämtliche Wasserleitungen sowie die Elektrik (inkl. Unterverteilung) innerhalb der Wohnung wurden 2018 erneuert.

**Bodenbeläge:** In allen Zimmern liegt ein pflegeleichter und moderner Vinylboden, der für ein einheitliches und stilvolles Erscheinungsbild sorgt (2018). **Fenster:** Die PVC-Fenster sind doppelt isolier-verglast.

**Einbauküche:** Die moderne Einbauküche ist mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet und rundet das wohnliche Ambiente perfekt ab.

**Balkon:** Der Balkon ist mit Terrassendielen aus Tropenholz ausgelegt.

**Fahrradraum:** Ein Fahrradraum im KG bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrräder. **Waschraum:** Der separate Waschraum sorgt für Platz für Ihre Waschmaschine und Trockner.

**Dach:** Das Flachdach ist als Foliendach abgedichtet. Die Erneuerung der Dacheindeckung inkl. Einbau einer Dämmung ist bereits von der Eigentümergemeinschaft entschieden und durch die Hausverwaltung beauftragt. Diese Arbeiten werden allerdings erst im Frühjahr 2025 ausgeführt. Die anteiligen Kosten hierzu wurden auf die Eigentümer umgelegt und sind vom Verkäufer bereits bezahlt worden. Daher wird den Käufer keine Kostenbeteiligung treffen.

**Einziehen, entspannen und sofort wohlfühlen! Bei der Besichtigung werden Sie von der hochwertigen Ausstattung überzeugt sein!**

**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**

***Sehr gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen. Bitte geben Sie uns bei Interesse immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Besichtigen Sie die Immobilie auch im 3D – Rundgang:  
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3093462?accessKey=6678>***

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

***Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren kompletten Service und unterstützen auch Sie kompetent und mit Leidenschaft beim Verkauf Ihrer Immobilie.***

***Gerne beraten wir Sie persönlich in unserem Büro:***

***FALC Immobilien Grevenbroich  
41515 Grevenbroich - Stadtmitte  
Graf-Kessel-Str. 4-8, oder***

***FALC Immobilien Dormagen  
Bahnhofstr. 3  
41539 Dormagen  
0170 - 7730437***

**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



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC  
IMMOBILIEN



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*

**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](#)