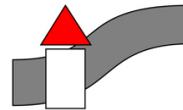


Düsseldorf-Düsseltal! Großzügige 6-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne!



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 63615-9490

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 1.OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Anfang der 1960er. Ihre Wohnung erreichen Sie zu Fuß oder mit dem Fahrstuhl. Sie erstreckt sich über die ganze Etage, mit einem Balkon über die gesamte Hausbreite (Süd-Ost-Ausrichtung), sodass dieser Zugang nicht nur vom Wohnzimmer, sondern auch vom Schlaf- und Arbeitszimmer hat. Und Sie werden es genießen: Hier haben Sie viel Grünblick und eine Ruhe, die man innerstädtisch nicht erwartet! Vom Eingangsbereich führen Türen in das Wohn-Esszimmer, das Arbeitszimmer, das Gäste-WC und die Küche, die zudem Zugang zum Essbereich hat. Ein weiterer Flur führt zum Schlaftrakt mit zwei potenziellen Kinderzimmern, die zur Straßenseite liegen, einem Dusch- und einem Wannenbad sowie einem separaten WC und dem Schlafzimmer (zur Gartenseite). Zur Wohnung gehört eine in das Haus integrierte Garage (bereits im Kaufpreis enthalten). Ein prima `nice to have´ ist die Mansarde im Dachgeschoss, die, wenn auch keine Wohnfläche, zuvor als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt wurde und sogar über eine Dusche verfügt.

Lage

Ihr neues Zuhause liegt in zentraler Lage von Düsseldorf-Düsseltal, einem der wohl beliebtesten Stadtteile Düsseldorfs. Von hier aus ist alles schnell erreichbar: die Rethelstraße mit den besten Einkaufsmöglichkeiten, der Grafenberger Wald und die Düsseldorfer Innenstadt. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Nähe. Zum Golfplatz ist es nicht weit, die Tennisvereine sind noch näher und Schlittschuhlaufen kann man an der berühmten Brehmstraße. Über das Mörsenbroicher Ei haben Sie schnellen Zugang zu verschiedenen Autobahnen in Richtung Essen, Krefeld, Mönchengladbach und Köln. Die von alten Kastanien gesäumte Graf-Recke-Straße mit ihren sehr breiten Fußgängerbereichen startet am Brehmplatz und endet am Grafenberger Wald. Auf diesem Weg liegen auch verschiedene Schulen.

Ausstattung

Die Wohnung wird Ihnen in gepflegtem Zustand übergeben. Und immer, wenn man umzieht, wird man eine Wohnung nach seinen Wünschen gestalten. Bäder und Gäste-WCs sind etwas in die Jahre gekommen. Auch kann man überlegen, mit wenig Mitteln eine Wand zu setzen, um aus einem Zimmer wieder zwei zu machen. Der Optik wegen wurde z.T. Bodenbelag nur provisorisch verlegt, sodass Sie weiteren Gestaltungsspielraum haben. Beheizt wird über eine Gaszentralheizung (Bj. 2020), die auch das warme Wasser erzeugt. Die Fenster sind isolierverglast. Auch die Eigentümergemeinschaft hat Pläne, das Haus fit für die Zukunft zu machen. Hierzu gehören u.a. die Dachsanierung und verschiedene Maßnahmen, die aber noch nicht verabschiedet sind. Eckdaten des Energieausweises: Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 16.09.2021 bis 15.09.2031 Endenergieverbrauch Wärme: 226.67 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser Wesentliche Energieträger Heizung: Befuerung Gas Energieeffizienzklasse: G Baujahr: 1962

Bilder





