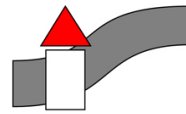


## Düsseldorf-Düsseltal! Frisch renovierte 3-Zimmer-Balkonwohnung mit PKW-Stellplatz!



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 63615-8032

## Objektbeschreibung

Ihre neue Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss (ohne Lift) eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist zugleich die einzige Wohnung in dieser Etage. Die Drei-Zimmer-Wohnung ist mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche individuell geschnitten. Das helle Wohn-Esszimmer verfügt über einen offenen Kamin und einen westlich ausgerichteten Sonnenbalkon. Beide Schlafzimmer sind ruhig nach hinten gelegen und haben Zugang zum Ostbalkon mit Grünblick in und über die benachbarten Gärten. Zudem stehen Ihnen die Küche mit Platz für Tisch und Stühle, ein Wannenbad, ein Duschbad sowie das Gäste-WC zur Verfügung und auch eine praktische Abstellkammer ist vorhanden. Alles Nötige findet zudem seinen Platz im dazugehörigen, geräumigen Kellerraum.

## Lage

Ihr neues Zuhause liegt in einer Seitenstraße der Grafenberger Allee. Diese befindet sich in der Zoogegend, einem etablierten Stadtteil, dem sich als charmanter, junger Seitenarm der Stadtteil Flingern-Nord angegliedert hat. Hier wie da sind alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, kleine Geschäfte und Bistros, medizinische Versorgung, Schulen und die Straßenbahn fast vor der Tür. So sind sowohl die Innenstadt, als auch der Grafenberger Wald mit seinen zahlreichen Freizeitmöglichkeiten schnell erreicht.

## Ausstattung

Frisch gestrichene weiße Wände und Türen sowie große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre. Die Böden sind mit hellem Laminat und terracotta-farbenen Fliesen ausgestattet. Beide Bäder und auch das Gäste-WC sind weiß gefliest. Geheizt wird über eine Gaszentralheizung, die auch das warme Wasser generiert. Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz vor dem Haus. Eckdaten des Energieausweises: Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 07.08.2024 bis 06.08.2024 Endenergieverbrauch Wärme: 157.7 kWh/(m<sup>2</sup>a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: E Baujahr: 1954

## Bilder











