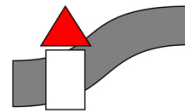


1,5-Zimmer-Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung und Balkon



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 20006-6950

Objektbeschreibung

Diese vermietete 1,5-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit sieben Parteien. Das Gebäude wurde im Jahr 1930 erbaut und 1993 umfassend saniert. Die Wohnung überzeugt durch eine geschickte Raumaufteilung und teilt sich in einen großzügigen Wohnbereich mit anschließender Schlafnische, eine kleine Diele, ein Duschbad mit Fenster und eine geräumige Küche mit Abstellkammer und Zugang zum Südbalkon auf. Dieser bietet einen herrlichen Blick ins Grüne und lädt zum Entspannen ein. Die Wohnung ist seit 2004 vermietet, die jährliche Nettokaltmiete beträgt 5.040,-EUR. Das Hausgeld beträgt monatlich ca. 263,- EUR inkl. Instandhaltungsrücklage. Abgerundet wird das Angebot durch den vorhandenen Waschkeller, einen zur Wohnung gehörenden Kellerraum, sowie dem zur Allgemeinnutzung überlassenem Garten. Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 09.11.2021; Endenergieverbrauch Wärme: 118 kWh/(m²a); wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas; Energieeffizienzklasse: D; Baujahr: 1953

Lage

Die Immobilie liegt im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Eller, welche sich durch eine hervorragende Infrastruktur, eine grüne Umgebung und eine exzellente Anbindung auszeichnet. Hier verbindet sich urbanes Leben mit einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnatmosphäre. Die Verkehrsanbindung ist ideal: Der S-Bahnhof Düsseldorf-Eller sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in fußläufiger Entfernung, während die nahegelegene A46 eine schnelle Verbindung in die Düsseldorfer Innenstadt und zu umliegenden Städten ermöglicht. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien sind in der unmittelbaren Umgebung zu finden. Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Der Schlosspark Eller mit seinen weitläufigen Grünflächen und historischen Elementen ist ideal für Spaziergänge, Jogging oder einfach zum Entspannen. Bildungsangebote sind ebenfalls reichlich vorhanden □ von Kindergärten bis zu weiterführenden Schulen befinden sich alle Einrichtungen in der Umgebung und sind gut erreichbar. Die Mikrolage überzeugt durch eine ruhige Wohnumgebung in einer gepflegten Nachbarschaft und die Nähe zu Parks und Grünflächen, während sie gleichzeitig zentral genug ist, um von allen Vorzügen der Stadt zu profitieren.

Ausstattung

Die gut aufgeteilte Wohnung bietet viel Potenzial, um eigene Gestaltungswünsche einfließen zu lassen. Die Wandflächen sind größtenteils mit Raufasertapete versehen. Die Böden sind in der Küche mit beige Fliesen, im Badezimmer mit weißen Fliesen ausgestattet. In den restlichen Räumen der Wohnung wurde Laminatboden verlegt. Die Innentüren und Türrahmen sind in dunkelbraunem Holz gehalten. Das modern geflieste Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein WC, ein Waschtisch und wird über das vorhandene Fenster belüftet. Die Beheizung der Wohneinheit erfolgt über eine Gaszentralheizung, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über den vorhandenen Durchlauferhitzer. Der großzügige, überdachte Südbalkon bietet einen schönen Blick ins Grüne.

Bilder







