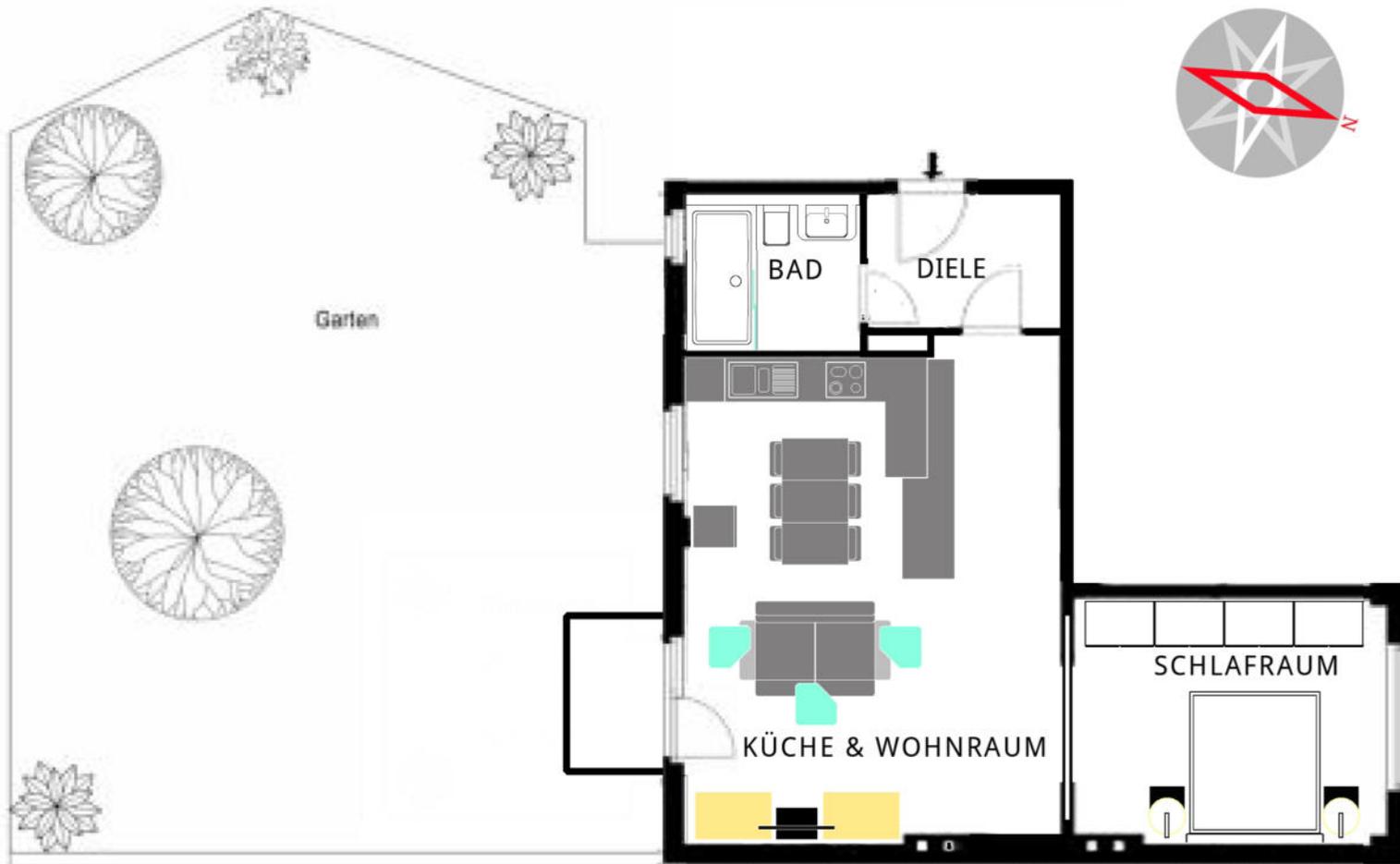






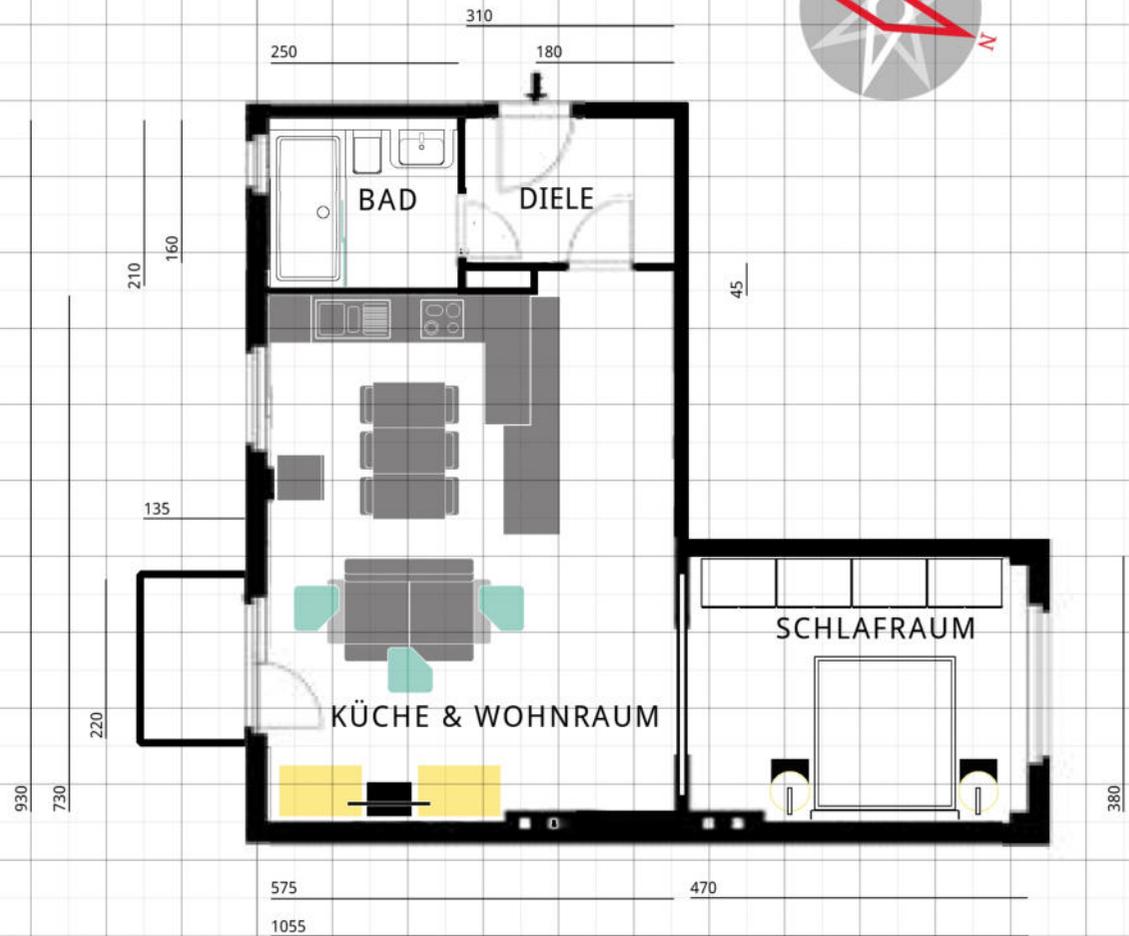
WHG. NR. 08





WHG NR.: 08 / GRUNDRISS 06/1998
WHG NR.: 08 / WOHNFLÄCHE: 72,4QM

BAD: 5,25QM
DIELE: 5QM
KÜCHE &
WOHNRAUM: 42,8QM
SCHLAFRAUM: 17,8QM
BALKON: 1,5QM







thor
design
works

PROJEKT: WHG
OBJEKT: DÜSSELDORF

BAD RENO.-PROJ.: ABLAGE & LED BELEUCHTUNG; WT & WANNE+DUSCHE; INKL: ARMATUREN
30.07.2020, thor designworks





PROJEKT: WHG
OBJEKT: DÜSSELDORF

OFFENER KÜCHE BEREICH RENO.-PROJ.: WAND- & DECKEN-FARBGEBUNG/ TÜREN
30.07.2020, thor designworks



Betreff: * TRAUMHAFTE TERRASSENWOHNUNG MITTEN IM ZOOVIERTEL *****

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wohnungstyp:	2. Obergeschoss
Etagen:	0 von 5
Wohnfläche:	ca. 70 m ²
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Zimmer:	2
Badezimmer:	1
Balkon:	1
Keller:	1
Personenaufzug:	1
Vollständige Kernsanierung/ Neue Raumaufteilung:	1998
Umfangreiche Renovierungen:	2014/ 2020

Kosten

Kaufpreis:	360.000 €
------------	-----------

Betreff: * TRAUMHAFTE TERRASSENWOHNUNG MITTEN IM ZOOVIERTEL *****

Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr:	1955
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2002
Objektzustand:Neuwertig	
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Energieausweis:	liegt vor
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf:	147,2 kWh/(m ² *a)

Objektbeschreibung

Eine Rarität im Zooviertel

Die attraktive 2-Zimmer-Wohnung liegt im Düsseldorfer-Zooviertel. Düsseldorf-Zoo zählt zu den bevorzugten und besten Wohnlagen der Landeshauptstadt Düsseldorf. Die Wohnqualität zeichnet sich besonders durch das hohe soziale Niveau und die hervorragende Infrastruktur aus. Besonderen Freizeitwert erhält der Standort durch die Nähe zum Zoopark, der Altstadt mit Rheinuferpromenade, den Hofgarten mit seinen umfangreichen Grünanlagen und seinen herrlichen Spazierwegen. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und zahlreiche Sportmöglichkeiten, sowie öffentliche

Betreff: * TRAUMHAFTE TERRASSENWOHNUNG MITTEN IM ZOOVIERTEL *****

Verkehrsmittel in Richtung Flughafen, Hauptbahnhof und Stadtzentrum sind fußläufig erreichbar. 5 Minuten Fußweg zur Wehrhahn-U-Bahn-Linie via U-Bahn in weiteren 5 Minuten zur KÖ bzw. zur Altstadt! Es bestehen zudem sehr gute Verkehrsanbindungen an den Stadt- und Fernverkehr. Zum Hbf. D-DF. in 10 Minuten bzw. zum Flughafen Düsseldorf International in 15 Minuten.

Diese Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernisierten Mehrfamilienhauses von ca. 1955. Die Umwandlung in eine Eigentümergemeinschaft erfolgte 1990. Die Immobilie wird über das großzügige Treppenhaus mit Fahrstuhl erschlossen.

Ein charmanter Dielenbereich hat Zugang zum Bad sowie Zugang zum hellen offenen Wohnbereich mit Küche und Essbereich. Die Fensterfront im Wohnraum ist gen Süden (SO) ausgerichtet und schafft einen lichtdurchfluteten Raum. Der angrenzende Balkon hat einen herrlichen Blick ins Grüne. Ein geräumiges Schlafzimmer und ein modernes, helles Bad mit Wanne und Fenster ergänzen das Raumangebot. Die Küche bietet zudem moderne Technik mit der Möglichkeit einen Geschirrspüler und eine Waschmaschine in die Küchenzeile zu integrieren.

Zu der Wohnung gehört ein Keller. Für die Gemeinschaftsnutzung stehen im Untergeschoss ein Trockenraum und ein großzügiger von der Straße erreichbarer Fahrradraum zur Verfügung.

Die Rücklage im monatlichen Wohngeld ist aktuell etwas höher angesetzt, da das Mehrfamilienhaus umfangreich saniert wurde. Der derzeitige monatliche Rücklagenanteil des Hausgeldes beträgt ca. EUR 383,00, inkl. der Vorauszahlung für die Gasheizung. Der Anteil an der Instandhaltungsrücklage ist Stand Dezember 2019 EUR 5.463,19.

Bitte beachten Sie die 2 verschiedenen Grundrisse mit der ursprünglichen Variante und dem IST-Zustand.

Betreff: *** TRAUMHAFTE TERRASSENWOHNUNG MITTEN IM ZOOVIERTEL ***

Ausstattung

Zu Ausstattung dieser Immobilien gehören:

- heller Parkettboden in der Diele, Wohnraum und Schlafzimmer
- der Küchen/Essbereich, sowie das Bad sind gefliest
- helles Wannenbad mit Fenster
- Doppel-ISO-Glas Fenster mit weißen Kunststoffrahmen
- vollständige Kernsanierung und neue Raumaufteilung 1998
- umfangreiche Renovierungen in 2014/ 2020
- kleiner Balkon mit sehr schönem Blick in den Innenhof, mit großem Anteil an altem Baumbestand

Preis- und Lageinformationen

Preis der Immobilie im Vergleich zur Bestandsimmobilien in Düsseldorf - Düsseldorf

Ausstattung:	Gehoben
Objektzustand:	Neuwertig

Preistrend für Bestandsimmobilien in Düsseldorf

2014:	2.443,00 €/m ²
2015:	2.738,00 €/m ²
2016:	2.933,00 €/m ²
2017:	3.113,00 €/m ²
2018:	3.449,00 €/m ²
2019:	3.925,00 €/m ²
2020:	4.015,00 – 5.746,00 €/m ²

Betreff: *** TRAUMHAFTE TERRASSENWOHNUNG MITTEN IM ZOOVIERTEL *:

Lage

Düsseltal / Zooviertel

