



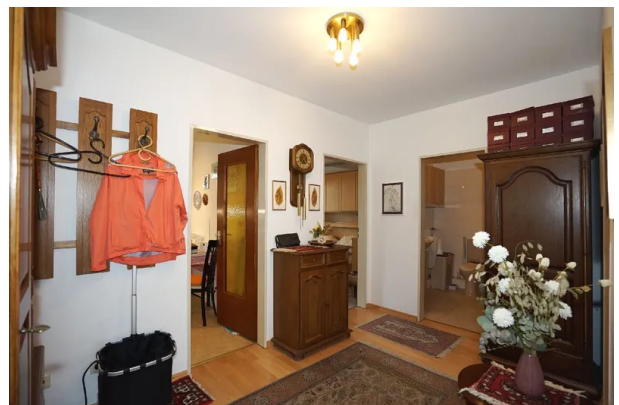
Wohnung

**Klassische 2-Zimmer-
Eigentumswohnung mit
Tiefgaragenstellplatz in
Düsseldorf-Eller!**

**Objekt-Nr.:
128582-5614**

labels.forSale

in 40229 Düsseldorf





Details

Preise	Kaufpreis	255.000 €
	Hausgeld	251 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 72 m²
	Zimmer	2
Zustand und Bauart	Baujahr	1982
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etage	1
	Etagen	4
	Wohneinheiten	1
Ausstattung	Rolladen	✓
	Wintergarten	✓

Stellplätze

Tiefgarage	Anzahl
	1



Beschreibung

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss rechts eines einseitig angebauten Mehrfamilienhauses mit 10 Einheiten. Zur Einheit gehört neben dem Keller auch ein Stellplatz in der Tiefgarage, die über einen direkten Hauszugang verfügt. Das Treppenhaus ist aufgrund einer Vielzahl großer Fenster hell und freundlich gestaltet. Nachdem Sie die Wohnung betreten haben, befinden Sie sich in einer geräumigen Eingangsdiele, die neben einer Garderobenecke auch über einen großzügigen Einbauschrank verfügt. Hier ist u. a. der Sicherungskasten untergebracht. Von hier aus sind alle anderen Räume der Wohnung erreichbar. Das Schlafzimmer ist zur Hausrückseite ausgerichtet und mündet in einen Wintergarten, der nachträglich aus dem ursprünglichen Balkon entstanden ist. So kann man ganzjährig draußen sitzen. Die Küche bietet ausreichend Platz für alle erforderlichen Einrichtungen und darüber hinaus die Möglichkeit, einen Frühstücksplatz zu integrieren. Die vorhandenen Kucheneinbauten verbleiben inklusive eventueller Elektrogeräte in der Wohnung. Insgesamt besteht die Möglichkeit, dass in der Wohnung noch vorhandene Mobiliar bei Bedarf und nach Absprache mit der Verkäuferin zu übernehmen. Das Badezimmer ist mit Waschtisch, WC und Dusche ausgestattet. Darüber hinaus sind die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorhanden. Das Wohn-/Esszimmer ist gradlinig geschnitten, verfügt über großzügige Stellwände und eine große, nach Südwesten ausgerichtete Fensterfront.

Ausstattung

**** massive, voll unterkellerte Bauweise mit Tiefgarage ** Satteldach mit Aufbauten und Ziegeleindeckung ** Fassade überwiegend mit Klinkerverkleidung ** Treppenhaus mit Kunststeinbelag und Rauputz ** Kunststoff-fenster mit Isolierverglasung aus 2012 Rollläden ** Gaszentralheizung aus 2022 Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer / Untertischgerät ** Bodenbeläge: Küche mit PVC, Bad mit Fliesen, Teppich im Schlafzimmer, Diele und Wohnzimmer mit Laminat ** Wintergartenausbau ca. 2004 ** Gegensprechanlage ** Wasch- und Trockenraum ** Tiefgaragenstellplatz !**



Sonstiges

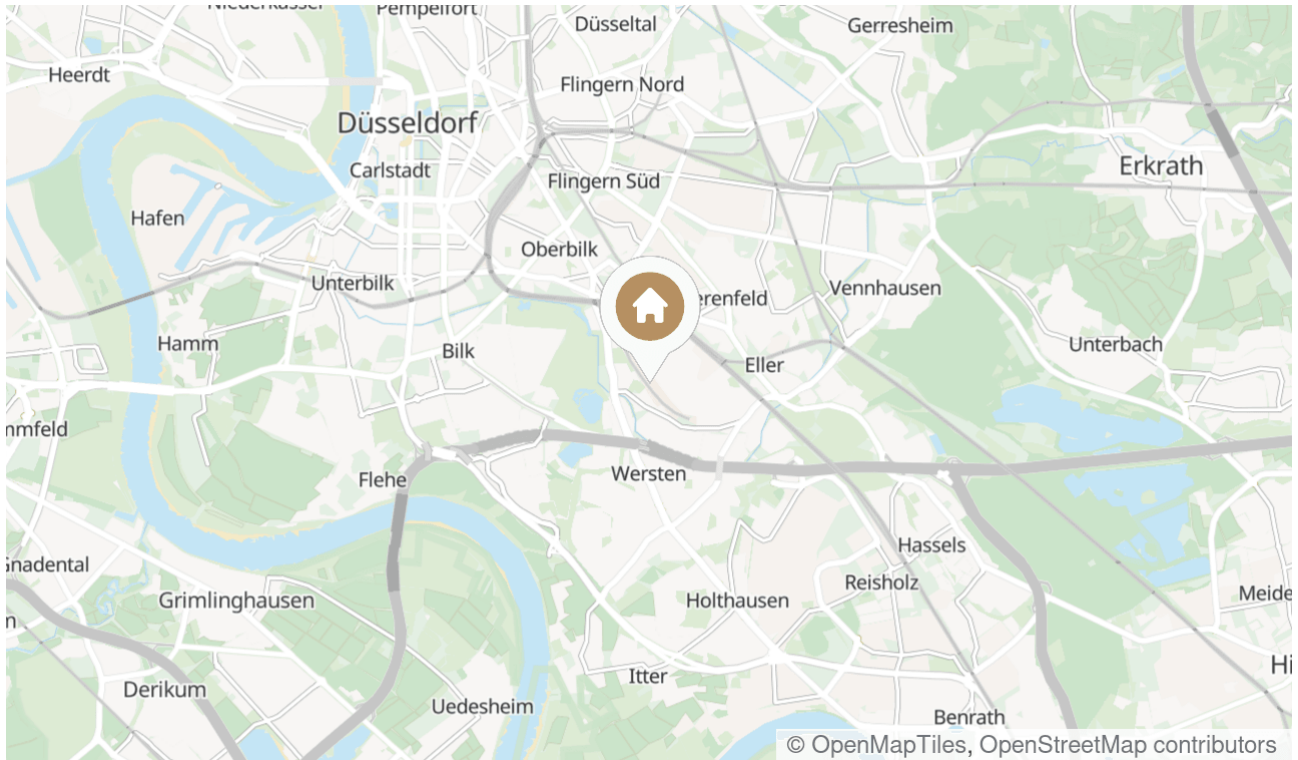
Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Nach Versicherung der Verkäuferin sind die damit verbundenen Kanalanschluss- und Erschließungsgebühren nach KAG und BauGB mit der Stadt Düsseldorf abgerechnet und bezahlt. Die entsprechenden Behördenunterlagen liegen uns vor. Im monatlichen Wohngeld sind u. a. auch die Kosten für Hausreinigung, Winterdienst und Gartenpflege bereits enthalten. Angaben zum Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig vom 25.07.2025 bis zum 24.07.2035, Befeuerung: Gas, Endenergiekennwert: 134,4 kWh/(m²*a), Effizienzklasse E, Baujahr Gebäude 1982, Baujahr Wärmeerzeuger 2022! Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir eine Bearbeitung und die Durchführung von Innenbesichtigungen nur nach Übersendung eines vollständigen Kontaktdatensatzes vornehmen können. Vielen Dank! Provision: Im Falle des Kaufvertragsabschlusses beträgt die mit dem Objektnachweis entstehende Provision für den Käufer 3,57 % inklusive MwSt. aus dem notariellen Kaufpreis. Sie ist mit Abschluss des Vertrages verdient, fällig und zahlbar. Mit dem Verkäufer wurde ebenfalls ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen. Hinweis: Alle Angaben beruhen auf Informationen der Verkäuferseite bzw. auf Behördenangaben, für die wir keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Zwischenverwertung sind vorbehalten. Die Weitergabe des Angebotes an Dritte ist nicht gestattet und führt zu Schadenersatzansprüchen in Höhe der ausgewiesenen Provision. Besichtigung: Außenbesichtigungen bitten wir diskret, und keine unangemeldeten Innenbesichtigungen durchzuführen. Finanzierung: Wir stellen Ihnen gerne den Kontakt zu unabhängigen Finanzierungsexperten bzw. zu ortsansässigen Banken und Sparkassen her. Grundrisse: Bei den in den Grundrissplänen (Prospektzeichnungen) eingezeichneten Möbeln und Ausstattungsgegenständen (z. B. Waschmaschine, Trockner, Sanitärausstattung, o. Ä.) handelt es sich um Einrichtungs- und Gestaltungsvorschläge, die nicht mit den vor Ort vorhandenen Gegebenheiten übereinstimmen müssen. Sie sind kein Bestandteil des Angebotes, und somit ohne konkreten Hinweis nicht im Kaufpreis enthalten. Sie dienen lediglich der Darstellung der Lage und ungefähren Größe der Räumlichkeiten. Für eventuell eingetragene Maße übernehmen wir keine Gewähr.



Lage & Umgebung

40229 Düsseldorf

Herzlich Willkommen: Unsere hier angebotene 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Düsseldorf-Eller, einem beliebten und lebenswerten Stadtteil im Südosten der Landeshauptstadt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, viel Grün und einer sehr guten städtischen Infrastruktur. Verkehrsanbindung und ÖPNV: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bushaltestellen, Straßenbahnlinien sowie der S-Bahnhof Düsseldorf-Eller Mitte (Linien S1, S6 und S68) befinden sich in der Nähe. Von hier aus erreichen Sie den Hauptbahnhof Düsseldorf in rund 10 Minuten und die Altstadt in etwa 15 Minuten. Auch mit dem Auto ist die Lage ideal: Über die A46 und B8 bestehen schnelle Verbindungen in alle Richtungen – optimal für Pendler auch nach Köln, Hilden, Neuss oder ins Düsseldorfer Zentrum. Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung: Eller verfügt über ein breites Angebot an Einzelhandelsgeschäften, Supermärkten, Apotheken, Bäckereien und Dienstleistern – vieles ist bequem fußläufig erreichbar. Der beliebte Gertrudisplatz bildet das lebendige Zentrum des Stadtteils und bietet zusätzlich Wochenmärkte, Cafés und kleine Boutiquen. Für größere Einkäufe sind die Rath-Arcaden oder die Düsseldorfer Innenstadt schnell erreichbar. Freizeit, Natur und Rheinnähe: Trotz der stadtnahen Lage bietet Eller vielfältige Grün- und Erholungsflächen. Der nahegelegene Eller Forst und der Unterbacher See laden zu Spaziergängen, Radtouren und Wassersport ein. Auch die Rheinuferpromenade ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und bietet ideale Möglichkeiten für Freizeit und Entspannung am Wasser. Altstadt und städtisches Leben: Die Düsseldorfer Altstadt mit ihrer bekannten – längsten Theke der Welt –, vielfältigen Restaurants, Galerien und kulturellen Angeboten ist sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn in wenigen Minuten erreichbar. So verbindet diese Lage ruhiges Wohnen mit schneller Erreichbarkeit des urbanen Lebens. Fazit: Wenn Sie ruhiges, gepflegtes Wohnen mit exzellenter Verkehrsanbindung, sehr guter Nahversorgung und Nähe zu Natur und Rhein suchen, und eine attraktive Lage für Berufstätige, Pendler und alle, die das urbane Leben Düsseldorfs in Verbindung mit hoher Wohnqualität schätzen – dann wird Ihnen diese Wohnung zusagen!



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

24.07.2035

Ausstellungsdatum

25.07.2025

Endenergieverbrauch

134,4 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

E

Baujahr

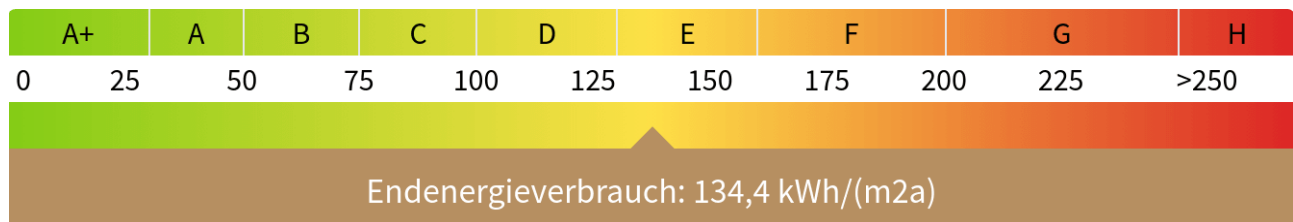
1982

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

Gas





Straßenansicht



Vorderansicht



Diele



Diele



Küche



Schlafen



Wintergarten



Bad



Wohnen



Wohnen



Tiefgarage



Keller



Treppenhaus

Kontakt

Telefon: 0214-86090009

E-Mail: info@juber-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Daniel Majkopet

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

