



Wohnung

**HELLE 2-ZIMMER-WOHNUNG IN
DÜSSELDORF-LÖRICK ZU
VERKAUFEN!**

**Objekt-Nr.:
66668-12822**

Wohnung zum Kauf

in 40547 Düsseldorf





Details

Preise	Kaufpreis	205.000 €
	Hausgeld	247 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 53 m²
	Zimmer	2
	Nutzfläche	ca. 5 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1960
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etage	4
	Etagen	10
	Wohneinheiten	55

Beschreibung

Diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt 51 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten, welche sich auf 10 Geschosse verteilen. Zwei Aufzüge sorgen für einen bequemen Zugang – ideal für jedes Alter. Sie erreichen die Wohnung vom Aufzug aus über einen separaten Flur, mit viel Tageslicht, welcher mit 3 weiteren Wohnungen geteilt wird. Auf ca. 53 m² Wohnfläche verteilen sich ein großzügiges Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer, eine abgeschlossene Küche sowie ein geräumiges Wannenbad mit Fenster. Ein besonderes Highlight der Wohnung sind die zwei Balkone mit



Westausrichtung, die den Wohnkomfort deutlich erhöhen. Ob Frühstück im Freien oder ein Glas Wein zum Sonnenuntergang – hier ist beides möglich. Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs: ein Optiker/ Akustiker, ein Pflegedienst, ein Kosmetikstudio, ein Friseur und eine namhafte Bäckerei mit Café. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Gemeinschaftsräume wie Wasch- und Fahrradkeller stehen ebenfalls zur Verfügung. Unser Fazit: Die Wohnung eignet sich hervorragend für Singles, Paare oder Kapitalanleger und überzeugt durch ihre moderne Raumaufteilung sowie helle, freundliche Wohnräume. Die Eigentümergemeinschaft bildet sich aus insgesamt 49 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten und wird von einem renommierten Verwalter betreut. Das Hausgeld beläuft sich auf 247 EUR und beinhaltet 148 EUR umlagefähige Kosten, 34 EUR nichtumlagefähige Kosten und 65 EUR Rücklagenzufuhr. Im Hausgeld bereits inbegriffen ist der Hausmeisterdienst, welcher die Pflege des Hauses und ein komfortables Wohnen sichert. Somit überzeugt die Immobilie bereits mit einem gepflegten Erscheinungsbild inklusive der Außenanlage.

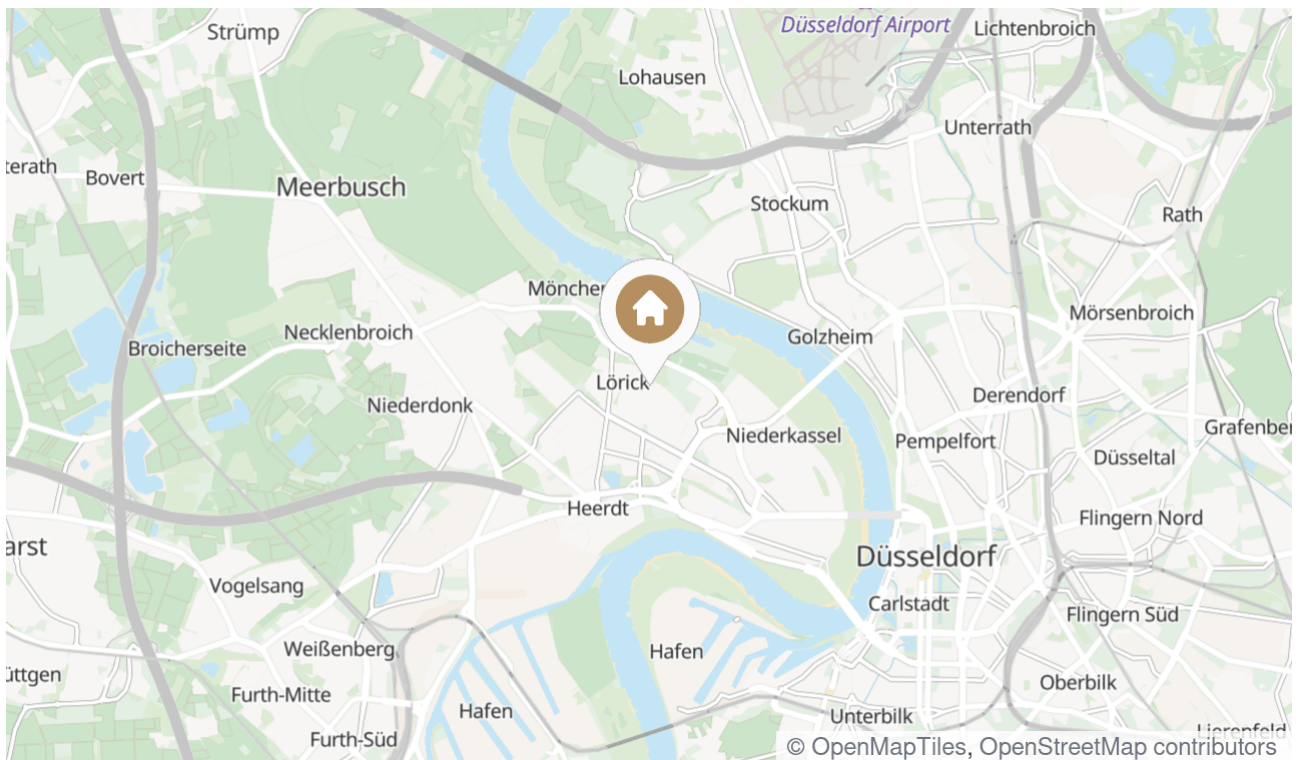
Ausstattung

Fenster erneuert - Fischgrätparkett - 2 Balkon mit manueller Markise - Sicherheitstür Biffar - gemeinschaftlicher Fahrradraum - Waschkeller mit 3 Münzmaschinen - eigener Abstellraum im Keller - Öl-Heizung aus 1993

Lage & Umgebung

40547 Düsseldorf

Die Wohnung befindet sich im Düsseldorfer Stadtteil Lörick und liegt am linken Rheinufer, oberhalb von Oberkassel, gegenüber dem Medien Hafen / Rheinknie. Es gehört zu einem der attraktivsten Wohngebiete Düsseldorfs – relativ ruhig, mit guter Anbindung und Nähe zur Innenstadt. Die direkte Nachbarbebauung besteht aus gepflegten Mehrfamilienhäusern sowie einigen Einfamilienreihenhäusern. Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in fußläufiger Umgebung. Auf dem benachbarten Grundstück wird aktuell ein Ärztehaus mit Supermarkt im Erdgeschoss errichtet. Haltestellen der U-Bahnlinie 76 sowie der Busse 828 und 863 befinden sich lediglich 5 Gehminuten entfernt. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt der A52 ist nach rund 1,5 km erreicht. Von hier aus haben Sie eine ideale Verbindung an die umliegenden Großstädte. Die Rheinwiesen sind nur rund 900 m entfernt und laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein.



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

06.04.2030

Ausstellungsdatum

07.04.2020

Endenergieverbrauch

150,5 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

E

Baujahr

1960

Wesentlicher Energieträger

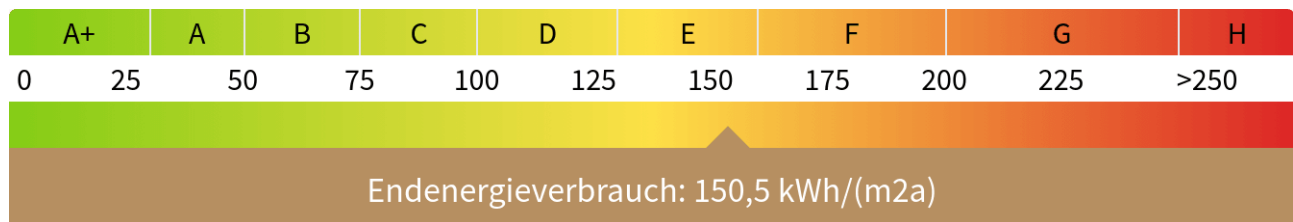
Öl

Befeuerungsart

Öl

Heizungsart

Zentralheizung





Gebäudeansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon Wohnzimmer



Küche



Eingangsbereich



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Balkon Schlafzimmer



Balkon Schlafzimmer



Wannenbad



Wannenbad



Flur/ Treppenhaus



Hauseingang



Luftansicht

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

