

## Gut geschnittene Wohnung- in gefragter Lage von Flingern- Süd!

40233 Düsseldorf / Flingern Süd, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-001845



Wohnfläche ca.: **55 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **189.000 EUR**



## Gut geschnittene Wohnung- in gefragter Lage von Flingern- Süd!

Objekt ID	MM-001845
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	40233 Düsseldorf / Flingern Süd
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	55 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1957
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Massivbauweise
Käuferprovision	4,76 % zzgl. MwSt.
Hausgeld	128 EUR
Kaufpreis	189.000 EUR



## Objektbeschreibung

In gefragter Lage von Düsseldorf Flingern- Süd befindet sich diese ca. 55 m<sup>2</sup> große Wohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 15 Wohneinheiten. Das Objekt besticht durch gut geschnittene Räumlichkeiten und eine gelungene Aufteilung. Eine Diele offeriert Ihnen Zugang zu allen Räumen des Objekts. Ein gemütlicher Wohnbereich fügt sich durchdacht in den Grundriss ein und bietet Ihnen viele Stellmöglichkeiten für Ihr Mobiliar. Auch der Schlafbereich verfügt über einen guten Schnitt und liegt ebenfalls ruhig zur Rückseite des Gebäudes. Ein weiteres, vielseitig nutzbares Zimmer, rundet das Angebot ab. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und befindet sich beim Eintritt in die Wohnung zu Ihrer Rechten.

Die Küche ist zurzeit durch eine Leichtbauwand abgetrennt. Hier kann mit wenig Aufwand ein offen gestalteter Wohn- und Essbereich realisiert werden, sodass Ihnen das Objekt dann zwei Schlafräumlichkeiten offerieren würde. (Wiederherstellung des ursprünglichen Grundrisses)

Die Beheizung des Objektes und die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Gas- Etagenheizung. Zum Objekt gehört eine Kellerräumlichkeit.

Die Wohnung ist nahezu seit dem Baujahr an ein älteres Ehepaar vermietet und ist aus diesem Grund als Kapitalanlage anzusehen.

Unter Berücksichtigung der Privatsphäre der Mieter, stellen wir Ihnen weitere Objektfotos gerne nach einer Anfrage zur Verfügung!

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

- zentral gelegenes Mehrfamilienhaus
- Flingern- Süd
- Baujahr 1958
- ca. 55 m<sup>2</sup>
- 1. Obergeschoss
- 3- Zimmer
- Tageslichtbad mit Wanne
- Gas- Etagenheizung
- Hausgeld 128,00 inkl. Rücklagen
- Keller
- vermietet

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	26.10.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1958



Primärenergieträger

Gas

---



## Lage

Das Objekt befindet sich in gefragter Lage von Düsseldorf Flingern- Süd. Das Objekt bietet durch seine zentrale Lage eine exzellente Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A59 und A46 sind schnell erreicht. Auch ist der Düsseldorfer Hauptbahnhof in wenigen Gehminuten erreicht. Ferner ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über die Haltestelle Kettwiger Straße bestens gewährleistet. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in direkter Nähe zum Objekt.





Außenansicht



Grundriss

