Sanierungsjuwel mit Potenzial: Helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon in Düsseldorf-Mörsenbroich



Objektbeschreibung

Hiermit bieten wir Ihnen eine sanierungsbedürftige Eigentumswohnung in einem gepflegten Sechs-Parteien-Mehrfamilienhaus in Düsseldorf-Mörsenbroich an. Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsmittel sind gegeben und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf erreichen Sie bequem und schnell.

Die großzügige Wohnung mit einer Fläche von ca. 66 m² erstreckt sich über das erste Obergeschoss und bietet die ideale Raumaufteilung mit drei Zimmern, einer Küche und einem Badezimmer. Ein besonderes Highlight ist der überdachte Süd-West-Balkon, der einen ruhigen Ausblick gewährt und zum Verweilen einlädt. Zur Wohnung gehören zudem praktische Nebenräume: ein Kellerraum für zusätzlichen Stauraum, ein Fahrradkeller für die sichere Unterbringung von Zweirädern sowie Stauflächen auf dem Dachboden, der

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

auch als Trockenraum für Wäsche genutzt werden kann. Diese vielseitigen Extras runden das attraktive Wohnungsangebot ab und bieten Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.

Die Wohnung wurde bereits geräumt und wird frei von Mietverhältnissen und unbewohnt verkauft.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 213,00 € und beinhaltet unter anderem die Verwaltungskosten und die Instandhaltung des Gebäudes.

Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich Ihnen ein durchdachter Grundriss: Zur Linken finden Sie die Küche, in der eine Gas-Etagenheizung für Warmwasser und Wärme sorgt. Angrenzend lädt das Badezimmer, mit ausreichend Platz für eine Duschwanne und einem frischluftspendenden Tageslichtfenster, nach einer Sanierung zur Entspannung ein. Nebenan erwartet Sie ein geräumiges Schlafzimmer, das problemlos ein großes Doppelbett und einen Kleiderschrank aufnehmen kann. Am Ende der Diele befindet sich ein zweites Schlafzimmer, das sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer, das nicht nur den meisten Raum bietet, sondern auch durch seinen Zugang zum überdachten Balkon besticht - ein Ort, der selbst bei wechselhaftem Wetter zum Verweilen einlädt. Die westliche Ausrichtung der Wohnung, insbesondere des Wohnzimmers und des angrenzenden Balkons, verspricht sonnendurchflutete Stunden und eine angenehme Helligkeit, die Sie bei der Gestaltung Ihres gemütlichen Wohn- und Essbereichs inspirieren wird.

Um das volle Potenzial dieser vielversprechenden Immobilie zu entfalten, empfiehlt sich eine umfassende Sanierung. Mit einer modernen Küche, frisch gestrichenen weißen Wänden, einem ansprechenden Bodenbelag und einem zeitgemäß gestalteten Badezimmer lässt sich die Wohnung in neuem Glanz erstrahlen.

Für Interessenten, die nach einer Immobilie mit Gestaltungsspielraum suchen, bietet sich hier die Chance, ein ganz persönliches Traumzuhause zu erschaffen.

Sollten wir Ihr Interesse an dieser Eigentumswohnung geweckt haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Daten

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

ImmoNr:	Raumgut_ML_2746
PLZ:	40470
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	Sofort
Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Etagenwohnung
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	175.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	3,57 % inkl. 19 % MwSt €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 66 m²
Anzahl Zimmer:	3

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Anzahl Badezimmer:	1

Energie-Angaben

Baujahr:	1958
Energieausweis:	liegt zur Besichtigung vor
Energieausweis gültig bis:	30.11.-0001

Lage

Mörsenbroich ist ein Stadtteil von Düsseldorf und zeichnet sich durch seine vielen Grünflächen und die Nähe zum Grafenberger Wald aus. Es liegt etwa vier Kilometer nordöstlich der Innenstadt und gilt als ein besonders beliebter Stadtteil.
Vor Allem für Sportinteressierte bietet sich hier eine große Auswahl an Freizeitangeboten. In einigen Tennisclubs sowie dem Badmintoncenter lassen sich spannende Matches ausführen, während man in den beiden Kampfsportschulen Kampfsportarten wie Aikijitsu und Judo erlernen kann. Auch ein Fitnessstudio bietet viel Raum für Kraft und Ausdauertraining. Zudem ist für die Kleinen im Grünen des Stadtteils ein vielseitiger Abenteuerspielplatz zu finden.

Für eine große Anzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs ist auch gesorgt. Supermärkte, ein Blumenladen, Apotheken sowie einige Ärzte aus verschiedenen Fachrichtungen und weitere Geschäfte sind im Zentrum, aber auch am Rande der Stadt vorzufinden.
In Mörsenbroich wird Bildung groß geschrieben. Neben einigen Kindergärten gibt es noch drei Grundschulen, eine Gesamtschule, ein Gymnasium, eine internationale Schule und eine chinesische Schule.

Die Verkehrsanbindung ist ideal, denn über die direkte Anbindung an die Autobahnen A5 und A44 sind der Düsseldorfer Flughafen sowie die umliegenden Städte wie Neuss und Essen schnell erreichbar. Auch die Düsseldorfer Innenstadt ist nur wenige Autominuten entfernt. Außerdem sorgen mehrere Straßen- und Stadtbahnen für eine optimale Anbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Ausstattung

- 3 Zimmer (2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer)

- Badezimmer mit Fenster und Duschwanne

- überdachter Balkon mit westlicher Ausrichtung

- großzügiger Kellerraum

- Abstellraum im Dachboden

- Baujahr 1958

- Gas-Etagenheizung

- 213, - € Hausgeld inkl. Rücklagen

- leerstehend und unbewohnt

- sofortige Benutzung möglich

- 6-Parteienhaus

- sanierungsbedürftiger Zustand

- aktueller Energieausweis ist abgelaufen, ein neuer wurde beantragt und liegt zur Besichtigung vor

Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität ... und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com