

Perfekt gelegene Zwei-Zimmerwohnung mit Potential.

40215 Düsseldorf / Friedrichstadt, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: EJ 818



Wohnfläche ca.: **50,01 m²** - Gesamtfläche ca.: **50,01 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis:
219.000 EUR



Perfekt gelegene Zwei-Zimmerwohnung mit Potential.

Objekt ID	EJ 818
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	40215 Düsseldorf / Friedrichstadt
Etagen im Haus	5
Wohnfläche ca.	50,01 m²
Gesamtfläche ca.	50,01 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1953
Zustand	renovierungsbedürftig
Ausstattung	Standard
Ausstattung / Merkmale	Keller
Käuferprovision	3,57 % inkl MwSt.
Kaufpreis	219.000 EUR



Objektbeschreibung

Das 1953 kriegsbedingt wiederaufbaute Mehrfamilienhaus in der Düsseldorfer Innenstadt Nähe Fürstenwall wurde auf einem 262m² großen Grundstück als Reihennittelhaus erbaut. Ursprüngliches Baujahr ist 1909.

Die leer stehende und renovierungsbedürftige, ca. 50m² große Wohnung liegt auf der ersten Etage rechts des 11 Einheiten umfassenden, sehr gepflegten Hauses.

Von der kleinen Diele aus erreichen Sie die Wohnküche und das Wohn-/Esszimmer sowie das bereits vor einigen Jahren modernisierte Badezimmer mit Dusche. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in das Schlafzimmer.

Der zur Wohnung gehörende Kellerraum befindet sich im Untergeschoss des Hauses. Hinter dem Haus befindet sich ein kleiner begrünter Innenhof, der durch die Eigentümergemeinschaft mit genutzt werden kann.

Eine professionelle Hausverwaltung kümmert sich sowohl um die Belange der Eigentümer als auch um die Instandhaltung der Immobilie. Erforderliche Maßnahmen zur Instandhaltung und Werterhaltung wurden offenbar zeitnah durchgeführt.

Das monatliche Hausgeld liegt seit dem 01.01.2023 bei 164€ inkl. des Anteils (39,75€) für die Rücklagen. Die Instandhaltungsrücklage beträgt insgesamt ca. 52.207,79 €, anteilig (Stand: 12.01.2023). Alles in allem finden Sie hier eine helle, großzügige und gepflegte Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung mit einem ansprechenden, lebensnahem Grundriss, die Ihnen die Möglichkeit mit einigem Potenzial versehen bietet, Ihren Traum vom Wohnen in den eigenen vier Wänden oder eine Vermietungsstrategie umzusetzen.

Lassen Sie sich von dieser Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung überzeugen. Hierfür steht Ihnen Frau Ellen Jaros jederzeit gerne zur Verfügung.

Sonstiges

Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt 219.000,00€ zuzüglich der vom Käufer zu zahlenden Provision in Höhe von 3,57% inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer. Wir sind vom Eigentümer allein beauftragt, Verhandlungen mit Interessenten zu führen.

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer. Sollte das von uns nachgewiesene 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.

Kleingedrucktes:

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	17.06.2030
Gebäudeart	Wohngebäude



Baujahr lt. Energieausweis	1989
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	195,30 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	F



Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Friedrichstadt im Zentrum Düsseldorfs. Der angesagte Stadtteil mit vielen Cafes und Restaurants ist perfekt für Studenten, junge Paare oder Singles.

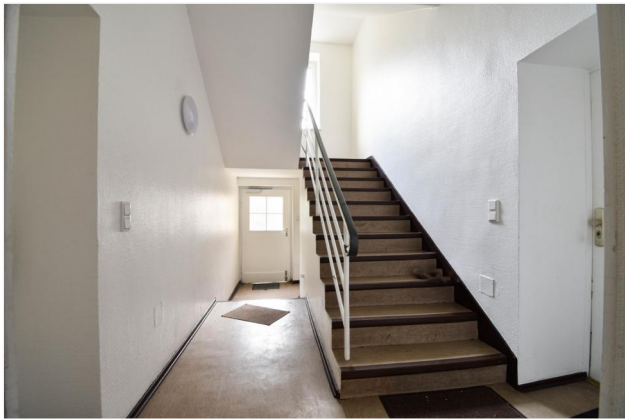
Die Anbindung über den ÖPNV ist fußläufig und in alle Richtungen sichergestellt. Autobahnen und Zubringer sind mit dem Auto schnell zu erreichen.

Alle erdenklich notwendigen Dinge des täglichen Bedarfs sind unkompliziert und zu Fuß erreichbar. In 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichen sie die wunderschöne Rheinuferpromenade mit Restaurants und Erholungsmöglichkeiten.





Hauseingang



Hausflur



Wohnungseingang



Diele/Wohnungstür



Schlafzimmer





Badezimmer



Badezimmer



Wohnzimmer



Blick Wohnzimmer



Blick Küchenfenster



Innenhof





Küche



Rückansicht Innenhof

