# Sanieren, Einziehen und Wohlfühlen: 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Düsseldorf-Unterrath



## Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung im Düsseldorfer Stadtteil Unterrath an. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés sowie der öffentliche Nahverkehr kann in wenigen Gehminuten erreicht werden. Das Objekt liegt im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1954 und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Einheit wird im Leerstand verkauft.

Die angebotene Immobilie, die über das gepflegte Treppenhaus erreicht wird, erstreckt sich auf ca. 66 m² Wohnfläche und bietet mit einer attraktiven und praktischen Raumaufteilung ausreichend Platz zur persönlichen Entfaltung mit Wertsteigerungspotential. In der Einheit erwarten Sie vier Zimmer, die sich idealerweise als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Arbeits- oder Esszimmer anbieten.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Zudem verfügt die Einheit über ein Wannenbadezimmer mit Tageslichtfenster und eine separate Küche.

Einen angenehmen Rückzugsort bietet die einladende Loggia. Durch die östliche Ausrichtung können Sie Ihren Morgenkaffee mit Sonnenschein genießen.

Ein eigener großer Kellerraum, sowie ein Fahrradkeller runden das Immobilienangebot ab.

Das Hausgeld beträgt 303,00 € pro Monat (inkl. der Rücklage). In der Wohnung befindet sich bereits ein Gasanschluss, die Gasetagenheizung muss noch installiert werden. Vor einigen Jahren fand die Erneuerung von Fenstern, sowie eine Modernisierung der Fassadendämmung statt.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser Eigentumswohnung mit viel Potenzial wecken konnten, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_ML_2415 |
| **PLZ:** | 40468 |
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | Sofort |
| **Objektart:** | Wohnung |
| **Objekttyp:** | Etagenwohnung |
| **Vermarktungsart:** | Kauf |
| **Nutzungssart:** | Wohnen |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 220.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Außen-Provision:** | 3,57 % inkl. MwSt. € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 66 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 4 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 1 |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1954 |
| **Energieausweis:** | Verbrauchsausweis |
| **Energieverbrauch:** | 159 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 18.09.2028 |

## Lage

Unterrath liegt im Norden Düsseldorfs und wird durch seine kleinen Grünflächen und überwiegend Reihen- und Doppelhäuser, sowie freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Trotz der Nähe zur Düsseldorfer Innenstadt, dem Internationalen Flughafen und dem Messegelände lebt es sich ausgesprochen ruhig in Unterrath.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Das bekannte Mercedes-Benz Werk grenzt an den Stadtteil und ist einer der großen Arbeitgeber in Düsseldorf. Der städtische Großmarkt und die Airport-City sind ebenfalls nicht weit entfernt.
Lebensmittelgeschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar, außerdem ist ein großes Aufgebot an Ärzten aus unterschiedlichsten Fachrichtungen vorhanden.

Für Sportbegeisterte gibt es ein Hallenbad sowie die Bezirkssportanlage Unterrath, die Sportgemeinschaft Düsseldorf-Unterrath, den Turn- und Sportverein Düsseldorf Nord und die Düsseldorfer Tennisfreunde. All diese Einrichtungen bieten ein breites Sportangebot.
In wenigen Minuten erreichen Sie den Nordpark und den Rhein, wo es sich hervorragende entspannen lässt. Auch Heutzutage gibt es noch Brauchtum in Unterrath. Die „Hahnekirmes“, die jährlich um den 20. September auf dem Schützenplatz stattfindent, stellt traditionell das letzte Schützenfest des Düsseldorfer Schützenjahrs dar und ist definitiv einen Besuch wert.

Die Verkehrsanbindungen könnten kaum besser sein. Unterrath ist nur wenige Fahrminuten entfernt von den Autobahnen 44 und 52 sowie der Bundesstraße 8.
Mit den Linien 776, 896 und nachts die NE1, NE2, 807 und 810, allesamt an den Unterrather Bushaltestellen, bilden ein perfektes Verkehrsnetz. Mit der S1 und S11 sowie der Straßenbahn 705 und 707 erreichen Sie die umliegenden Stadtteile auf schnellstem Wege.
Des Weiteren verkehren die Buslinien 721, 722, 729, 730, 76.

## Ausstattung

- 4 Zimmer (Küche, Diele, Bad)
- ca. 66 m² Wohnfläche
- Hausgeld 303,00€ / Monat
- sanierungsbedürftig mit Potenzial
- Tageslichtbad mit Badewanne
- neue Fenster
- modernisierte Gebäudefassade
- Loggia (östlich. Ausrichtung)
- Gasanschluss

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- Kellerraum

- Fahrradkeller

## 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