

Traumlage: Sonnige DG-Wohnung mit SW Balkon - fussläufig zum Rhein



Am Gentenberg 95

40489 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
Kaufpreis: 380.000,00 EUR
Scout-ID: 171648462



Ihr Ansprechpartner:

mercurion real estate GmbH

Herr Dirk Schröllkamp

E-Mail: d.schroellkamp@mercurion.de

Tel: +49 2159 921610

Mobil: +49 172 2620991

Web: <http://www.mercurion-realestate.de>

Nutzfläche ca.:	21,00 m ²
Etage:	2
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1972
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2005
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	211,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	G
Baujahr laut Energieausweis:	1972
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Duplex
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld:	486,00 EUR
Garage/Stellplatz-Kaufpreis:	15.000,00 EUR
Provision für Käufer:	3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Traumlage: Sonnige DG-Wohnung mit SW Balkon - fussläufig zum Rhein



Am Gentenberg 95
40489 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
Kaufpreis: 380.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Herzlich willkommen in Düsseldorf-Kaiserswerth!
Die hier offerierte 3 Zimmer Dachgeschosswohnung besticht durch den einladenden Wohn-Essbereich mit Austritt zur überdachten Loggia, welche mit ihrer Süd-Westausrichtung einen fantastischen Weitblick ins Grüne bietet.
Sie betreten die Wohnung und gelangen unmittelbar in den großzügigen Flur, von welchem aus alle Räume abgehen.
Die in zeitlosem weiß gehaltene Einbauküche ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet und beinhaltet Platz für eine kleine Sitzecke.
Ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer sind ebenfalls vom Flur aus erreichbar. Zusätzlich zum Duschbad gibt es ein kleines, praktisches Gäste-WC.

Ausstattung:

Die Wohnung wurde 2005 komplett saniert, einschließlich der Elektrik und den Steigleitungen. In diesem Jahr wurden ebenfalls das Gäste-WC und das Bad mit Waschtisch und Handtuchheizkörper erneuert.
Das Flachdach wurde ebenfalls saniert.
Die Einbauküche ist in weißem Lack ausgeführt.
Rollläden, Parkettboden und ein großer Kellerraum sowie der Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage komplettieren diese Offerte.

Lage:

Kaiserswerth ist Düsseldorfs traditionellster und ältester Stadtteil mit einem wunderschönen historischen, lebendigen Stadtkern, mittelalterlichen Baudenkmälern, Geschäften, Cafés und Restaurants. Hier pulsiert das Leben. Direkt am Rhein gelegen laden diverse Rad- und Wanderwege, eingebettet in die schöne Landschaft am Niederrhein, zur maximalen Erholung direkt vor der eigenen Haustür ein. Kaiserswerth ist ein beliebtes Ausflugsziel und hat ganzjährig tolle Veranstaltungen im Programm. Gymnasien, Grundschulen und die internationale Schule, die direkte Anbindung an die A44 sowie den Flughafen als auch die schnelle Erreichbarkeit der Düsseldorfer Innenstadt, runden dieses Angebot ab. Lage, Lage, Lage! trifft hier definitiv zu.

Sonstiges:

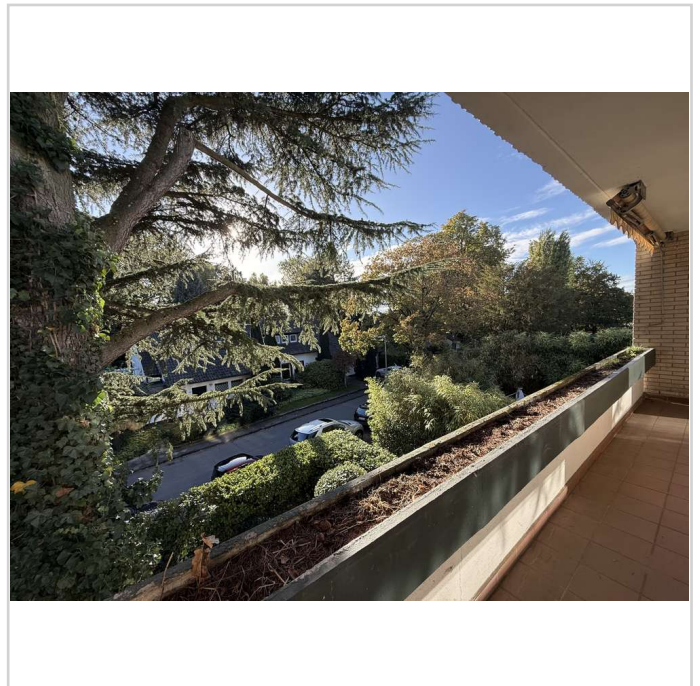
Gerne möchten wir Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich präsentieren, damit Sie sich einen eigenen Eindruck verschaffen können.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Alle Angaben dieses Exposés und Angebots sind ohne Gewähr.
Bei den Maßen auf den Grundrissen handelt es sich um ca. Angaben und sind daher ohne Anspruch auf Gewähr zu verstehen.
Die Informationen basieren ausschließlich auf Informationen, welche wir von unserem/r Auftraggeber/in übermittelt bekommen haben.
Wir übernehmen keine Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Angaben. Eine Zwischenverkauf bleibt uns vorbehalten.

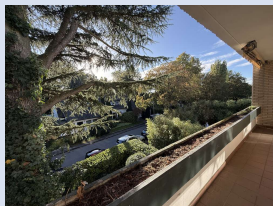
Provision: Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.



Traumblick

Traumlage: Sonnige DG-Wohnung mit SW Balkon - fussläufig zum Rhein

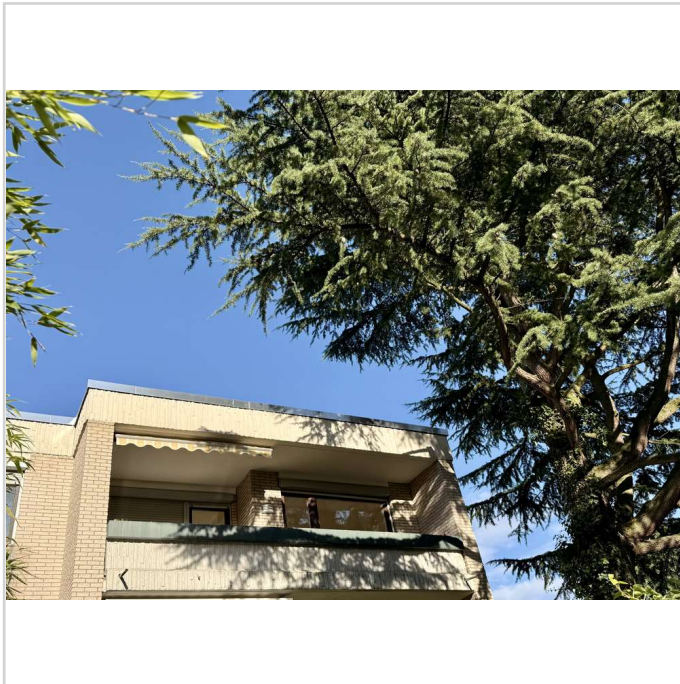


Am Gentenberg 95
40489 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
Kaufpreis: 380.000,00 EUR



Hausansicht



Ansicht Balkon

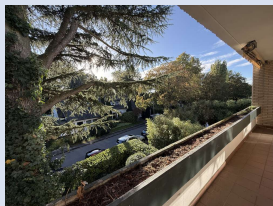


Gentenberg Blick Richtung Rhei



Rheinauen

Traumlage: Sonnige DG-Wohnung mit SW Balkon - fussläufig zum Rhein

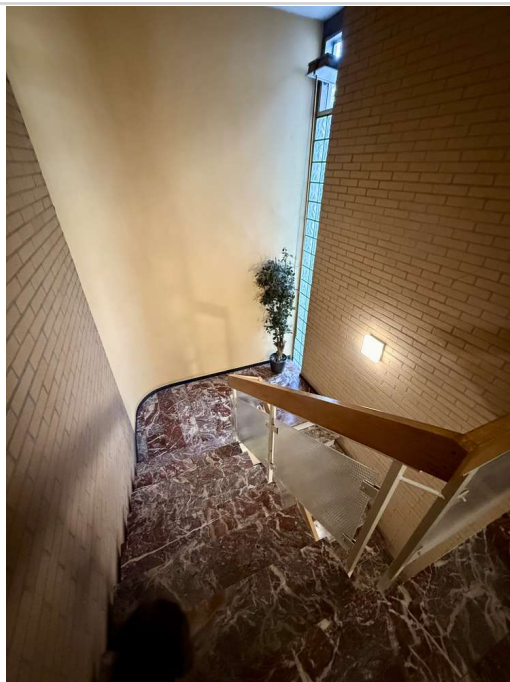


Am Gentenberg 95
40489 Düsseldorf

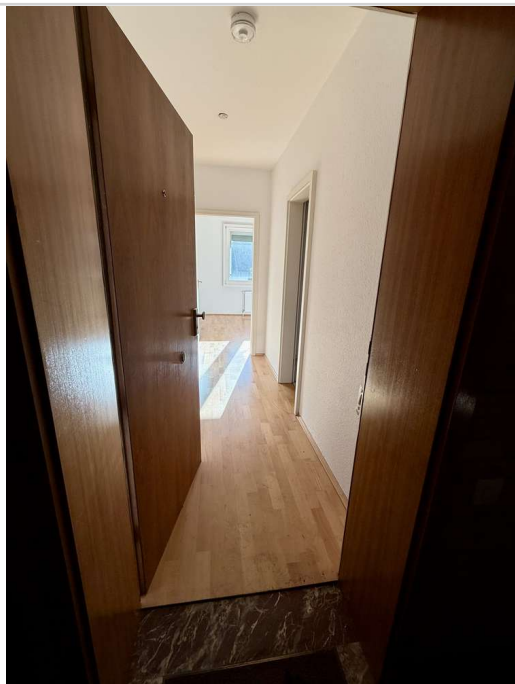
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
Kaufpreis: 380.000,00 EUR



Rheinauen



Treppenhaus

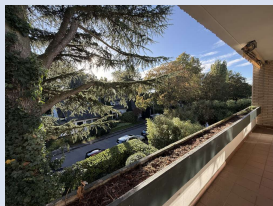


Eingangsbereich



Flur

Traumlage: Sonnige DG-Wohnung mit SW Balkon - fussläufig zum Rhein

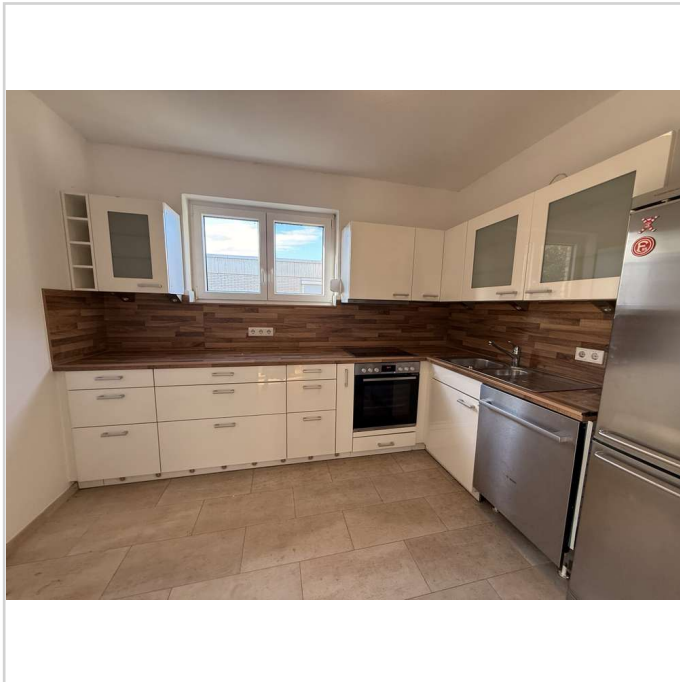


Am Gentenberg 95
40489 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
Kaufpreis: 380.000,00 EUR



Geräumiger Flur



Küche

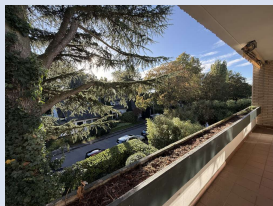


Wohn-/Esszimmer



Esszimmer

Traumlage: Sonnige DG-Wohnung mit SW Balkon - fussläufig zum Rhein



Am Gentenberg 95
40489 Düsseldorf

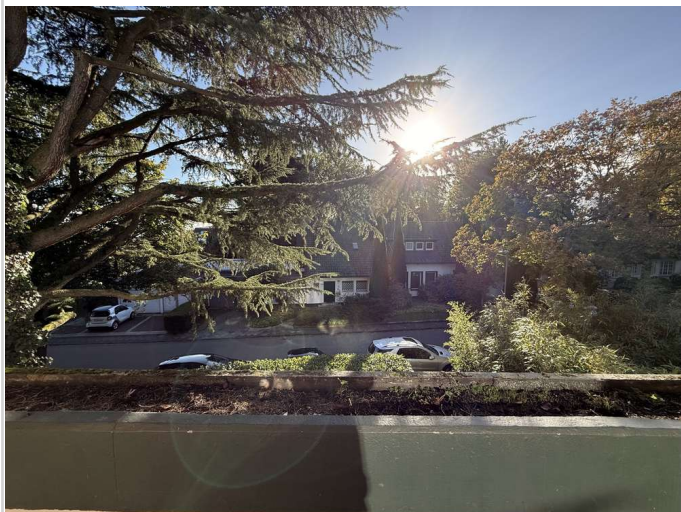
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
Kaufpreis: 380.000,00 EUR



Wohnzimmer



Balkon

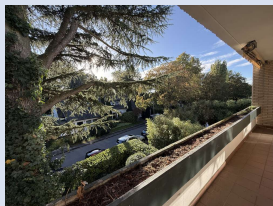


Ausblick



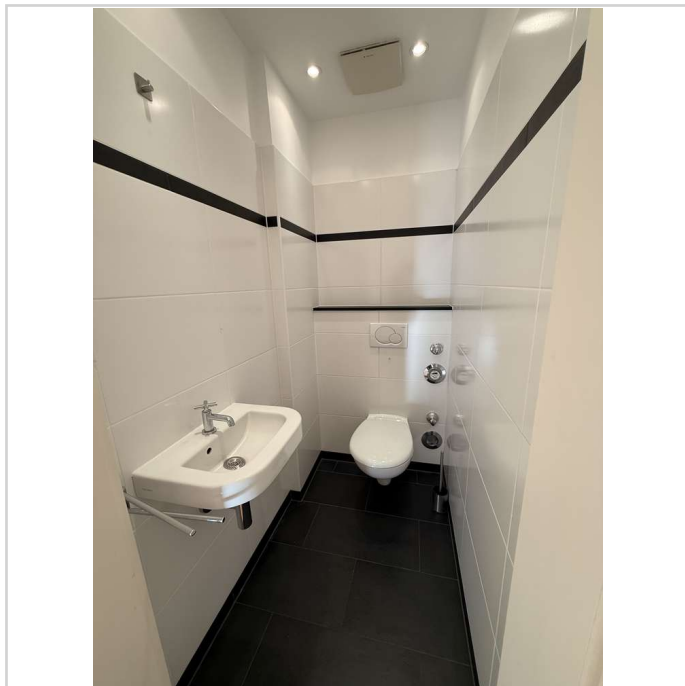
Balkon

Traumlage: Sonnige DG-Wohnung mit SW Balkon - fussläufig zum Rhein

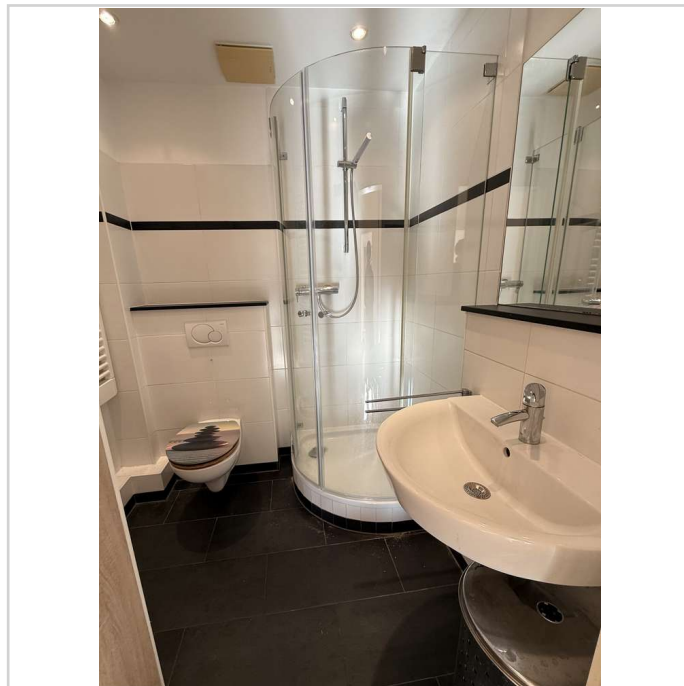


Am Gentenberg 95
40489 Düsseldorf

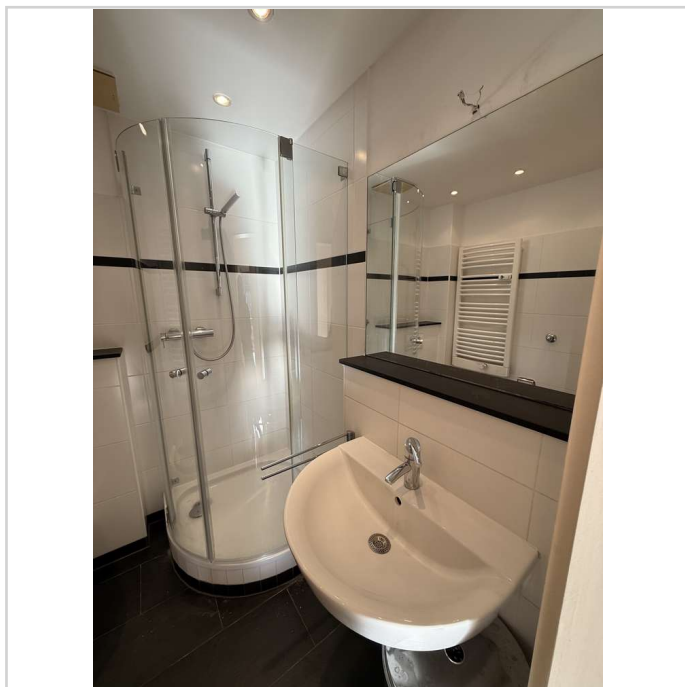
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
Kaufpreis: 380.000,00 EUR



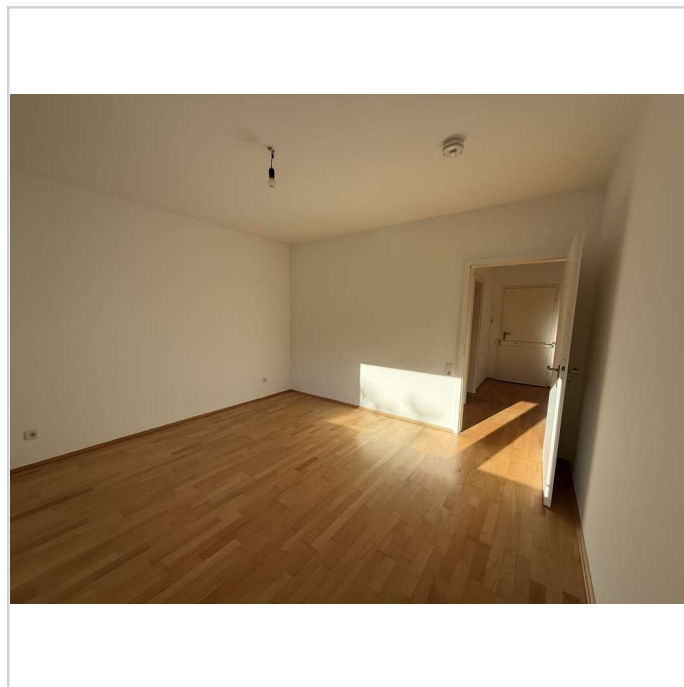
Gäste-WC



Badezimmer

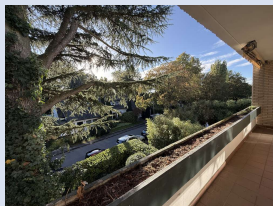


Badezimmer



Schlafzimmer

Traumlage: Sonnige DG-Wohnung mit SW Balkon - fussläufig zum Rhein



Am Gentenberg 95
40489 Düsseldorf

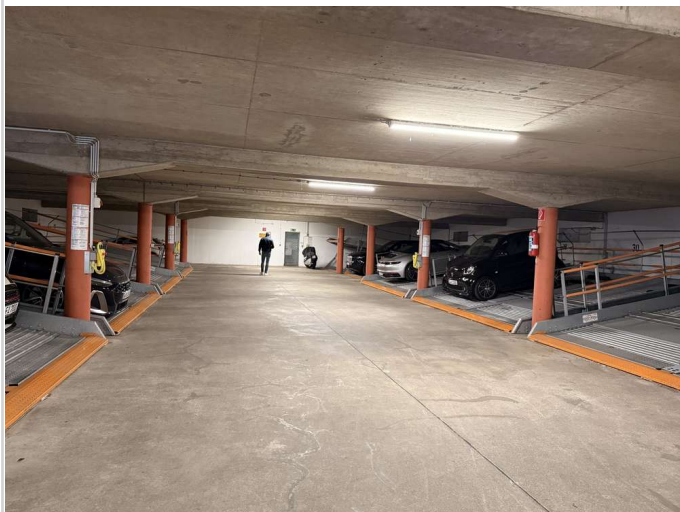
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
Kaufpreis: 380.000,00 EUR



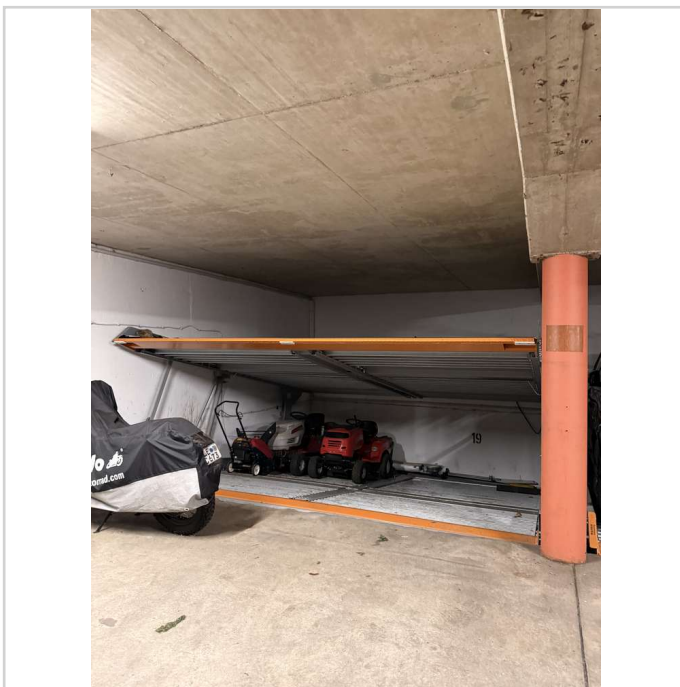
Kinderzimmer



Einfahrt zur TG

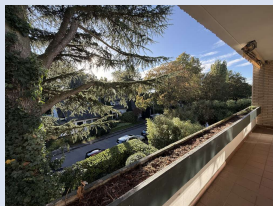


Tiefgarage



Duplexparker

Traumlage: Sonnige DG-Wohnung mit SW Balkon - fussläufig zum Rhein



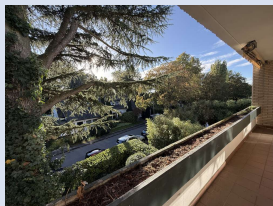
Am Gentenberg 95
40489 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
Kaufpreis: 380.000,00 EUR



IMG_8038

Traumlage: Sonnige DG-Wohnung mit SW Balkon - fussläufig zum Rhein



Am Gentenberg 95
40489 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
Kaufpreis: 380.000,00 EUR

