

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

**Provisionsfrei – Erstklassig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung im 4. OG mit Aufzug, Balkon & TG**



Objekt-Nr. OM-426391

### Wohnung

Verkauf: **345.000 €**

Josef-Neuberger-Str.  
40625 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	245 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und verbindet Helligkeit, Ruhe sowie zeitgemäßen Wohnkomfort zu einem stimmigen Gesamtbild. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Im Rahmen der umfassenden Modernisierung wurde die Wohnung in weiten Teilen erneuert. Glatt verputzte Wände, hochwertiges Echtholzparkett sowie eine vollständig überarbeitete Elektroinstallation und neue Wasserleitungen schaffen ein Wohnumfeld, das sowohl optisch als auch technisch heutigen Ansprüchen gerecht wird und ein Einziehen ohne weiteren Aufwand ermöglicht.

Die erhöhte Lage innerhalb des Hauses sorgt für ein angenehmes Maß an Privatsphäre und eine freundliche Lichtstimmung über den gesamten Tag. Der vorhandene Aufzug gewährleistet dabei einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit rund 27 m<sup>2</sup>, der durch seine Offenheit vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten bietet und eine einladende Wohnatmosphäre schafft. Der angrenzende Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen angenehmen Ort zum Abschalten.

Ergänzt wird die Wohnung durch zwei weitere gut nutzbare Räume, die sich flexibel beispielsweise als Schlaf-, Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer gestalten lassen. Das separate Gäste-WC erhöht den Wohnkomfort zusätzlich und stellt ein Ausstattungsmerkmal dar, das in dieser Größenklasse nicht selbstverständlich ist.

Ein zur Wohnung gehörender Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab und sorgt insbesondere im Alltag für spürbare Entlastung.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, gewachsener Wohnlage mit angenehmem Umfeld und guter Infrastruktur. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Grafenberger Wald, einem der beliebtesten Naherholungsgebiete Düsseldorfs. Weitläufige Spazier- und Laufwege sowie großzügige Grünflächen bieten einen hohen Freizeitwert und schaffen einen idealen Ausgleich zum städtischen Leben. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsanbindungen sind bequem erreichbar.

Die Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger, die Wert auf eine modernisierte Wohnung in attraktiver Lage legen.

## Ausstattung

Umfassend modernisiert – technisch und optisch nahezu vollständig erneuert

- Neue Wasserleitungen
- Komplett erneuerte Elektrik
- Hochwertiges Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Glatt verputzte Wände für ein modernes Gesamtbild
- Modern gestaltetes Badezimmer
- Separates Gäste-WC
- Balkon
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz
- Gepflegte Wohnanlage

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Aufzug, Gäste-WC

## Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor. Bitte senden Sie uns bei Interesse eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Eigentümer & Verkäufer (provisionsfrei):

MA-ZS GmbH

Toulouser Allee 15

40211 Düsseldorf

HRB 98983 – Amtsgericht Düsseldorf

Vertreten durch: A. Sepehr

USt-IdNr: DE358462857

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Hinweis / Haftung:

Alle Angaben in diesem Exposé wurden von der MA-ZS GmbH nach bestem Wissen und Gewissen sowie auf Grundlage vorliegender Unterlagen zusammengestellt. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, gewachsener Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft und guter Infrastruktur. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Grafenberger Wald, einem der beliebtesten Naherholungsgebiete Düsseldorfs. Weitläufige Spazier- und Laufwege sowie großzügige Grünflächen bieten einen hohen Freizeitwert und schaffen einen spürbaren Ausgleich zum urbanen Alltag.

Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsanbindungen bequem erreichbar, wodurch sich die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Familien als äußerst attraktiv erweist.

## Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	149,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

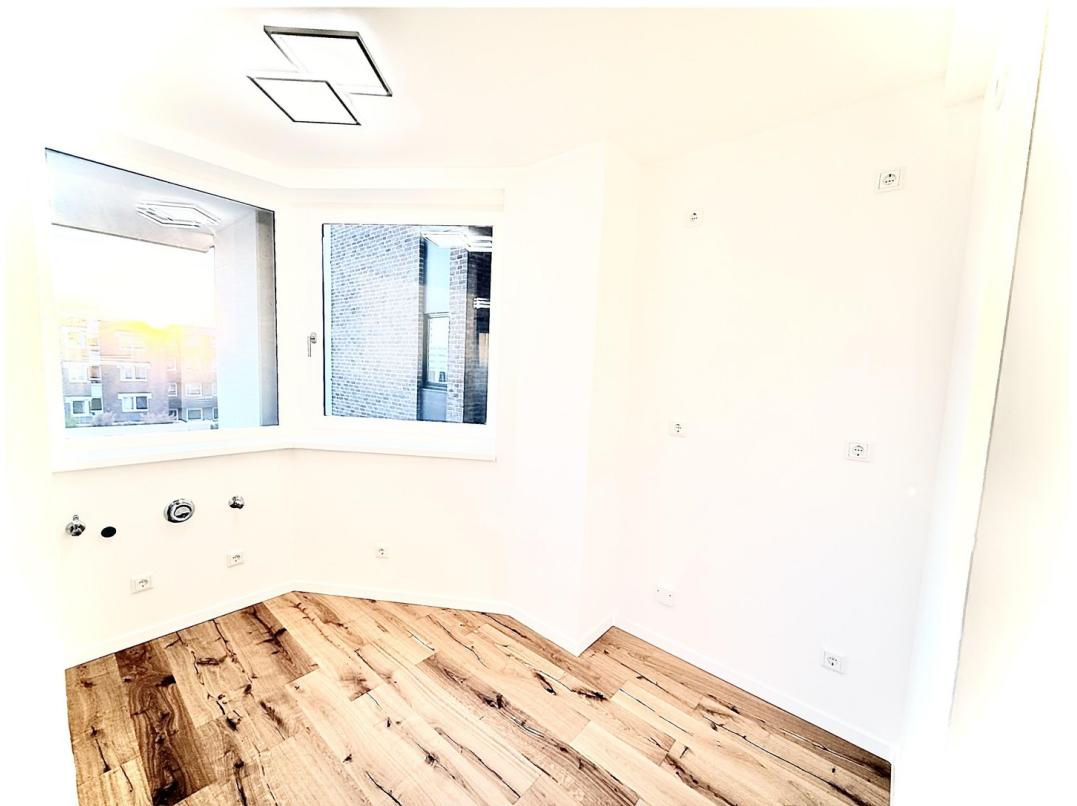
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



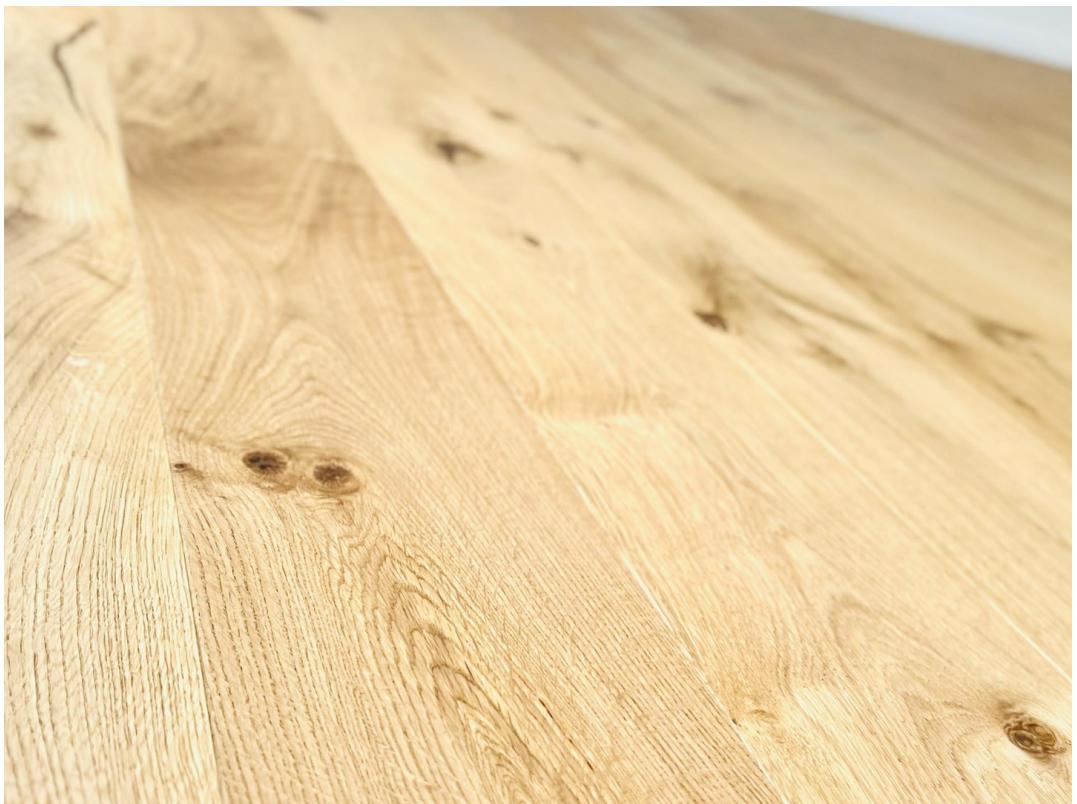
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



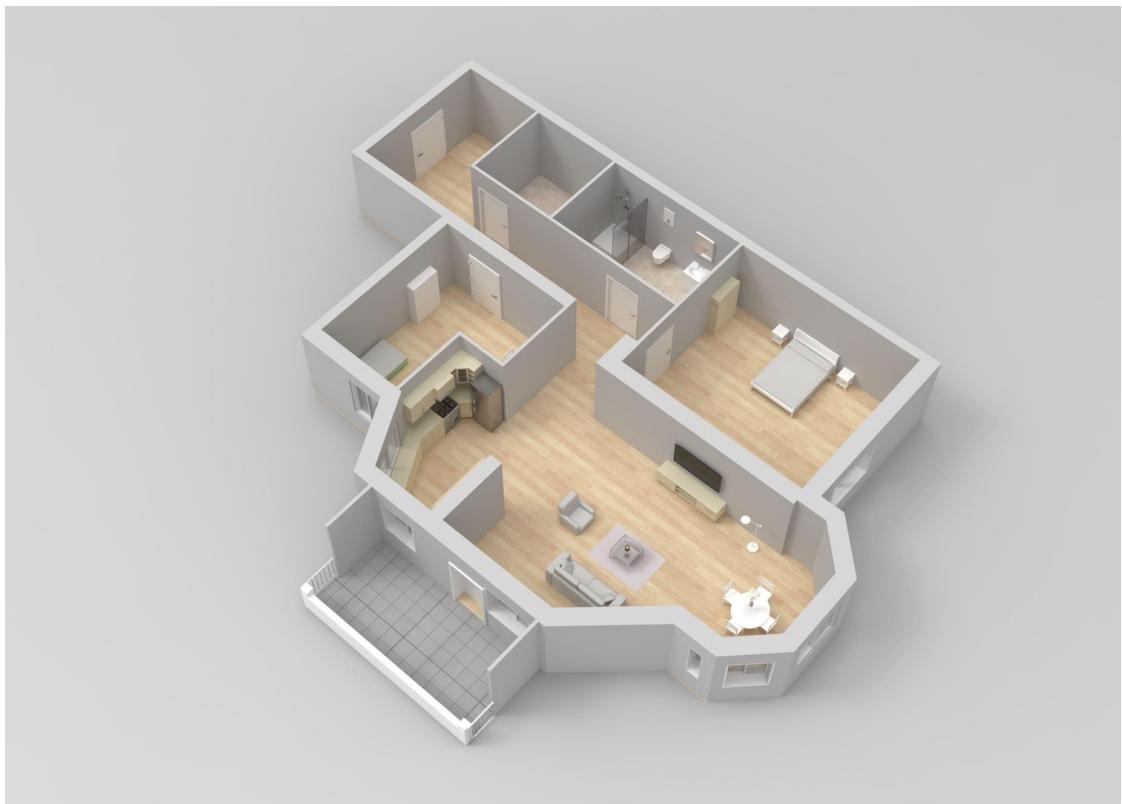
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Grundriss

