

## Investieren Sie in eine attraktive Kapitalanlage



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Jennifer Kiersztyn**

Nordsternplatz 1  
45899 Gelsenkirchen  
Telefon: 0209 380-14062

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Keller

### IHR OBJEKT

Am Zunder 4  
40589 Düsseldorf

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	70 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	0 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl	0
Baujahr	1957
Bezugsfrei ab	ab sofort

Kaufpreis 243.000,00 €

Expose-Nr. 2253-2



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: D
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Sichern Sie sich jetzt Ihre Kapitalanlage im Düsseldorfer Süden.

Wir bieten Eigentumswohnungen für Kapitalanleger und Selbstnutzer in verschiedenen Größen und Preiskategorien an.

Es handelt sich um 2- und 3-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 50 und 76 m<sup>2</sup>.

Die Wohnungen befinden sich in gepflegten Mehrfamilienhäusern mit jeweils sechs Wohneinheiten. In unmittelbarer Nähe zum historischen Schloss Elbroich wurden die Gebäude Anfang der 1960er Jahre errichtet. Der hiesige Elbroichpark mit seinen weitläufigen Grünanlagen sorgt für eine idyllische und ruhige Wohnatmosphäre.

Lassen Sie sich von unserem virtuellen Rundgang durch unsere stilvoll eingerichtete Musterwohnung inspirieren und entdecken Sie den Grundriss unserer 3-Zimmer-Wohnungen. Mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und der praktischen Aufteilung der Räume bieten die Wohnungen einen ansprechenden Grundriss. Bitte berücksichtigen Sie, dass es zu Unterschieden in Bezug auf Beschaffenheit und Ausstattung zwischen der Musterwohnung und den verfügbaren Einheiten kommen kann.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne weitere Informationen zur Verfügung und unterbreiten Ihnen ein individuelles Angebot.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „2253-2“ in WhatsApp an 0209 380 11000, in Telegram an VivawestWohnen oder in Threema an \*VWCHAT oder in Signal an 0151 72777077.

## LAGE

Die Nachbarschaftsbebauung zeichnet sich überwiegend durch moderne Doppelhaushälften, Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern aus.

Der in unmittelbarer Nähe gelegene Elbroichpark lädt zu erholsamen Spaziergängen rund um das historische Schloss Elbroich ein. Für sportliche Aktivitäten bieten sich Fahrradtouren entlang des nahegelegenen Rheins an. Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu Kindergärten und Schulen.

Die Kölner Landstraße bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen. Die Düsseldorfer Altstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist fußläufig gegeben. Die Schnellstraßen B1 und B8 sowie die Autobahn A46 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus sechs Parteien eines Hauses.

Die derzeitigen Hausgeldzahlungen bewegen sich zwischen 229 EUR und 346 EUR pro Monat und sind abhängig von der Größe der Wohnung und dem jeweiligen Gebäude. Der Beitrag zur Instandhaltungsrücklage ist in den aktuellen Hausgeldzahlungen nicht inbegriffen.

Das Gebäude wird durch ein Fernwärmesystem beheizt, während die Warmwasseraufbereitung mittels eines elektronischen Durchlauferhitzers erfolgt.

Jede Wohneinheit verfügt über einen Balkon sowie über einen eigenen Abstellraum im Keller. Darüber hinaus stehen den Bewohnern gemeinschaftliche Kellerräume, wie z.B. Wasch- und Trockenräume, zur Verfügung.

## SONSTIGES

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Sie nach einer Terminabsprache in unserer Musterwohnung für eine individuelle Beratung begrüßen zu dürfen.

Eine Provision fällt nicht an.

Erwerbsnebenkosten wie Notar- und Gerichtsgebühren sowie die Grunderwerbsteuer sind vom Käufer zu tragen.

Exposé Angaben ohne Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit. Unbeabsichtigte Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

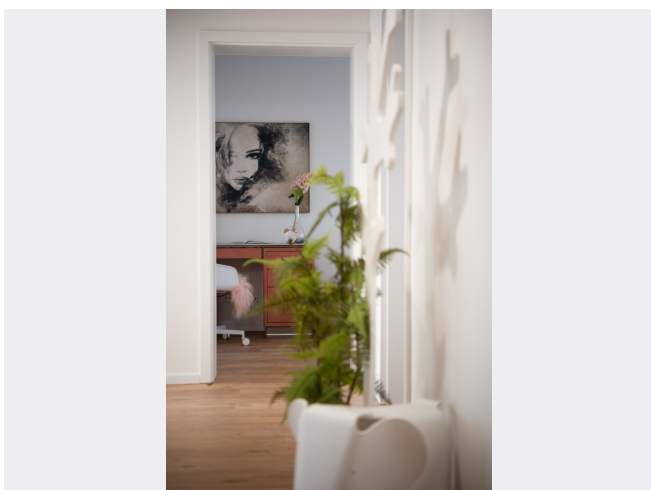
## BILDER



Hinteransicht



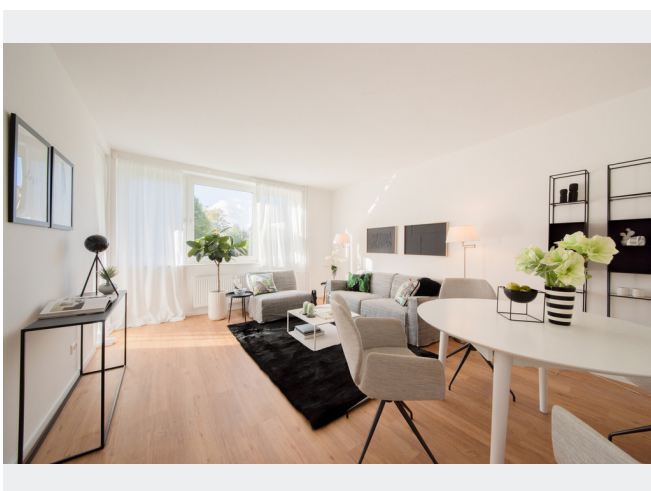
Vorderansicht



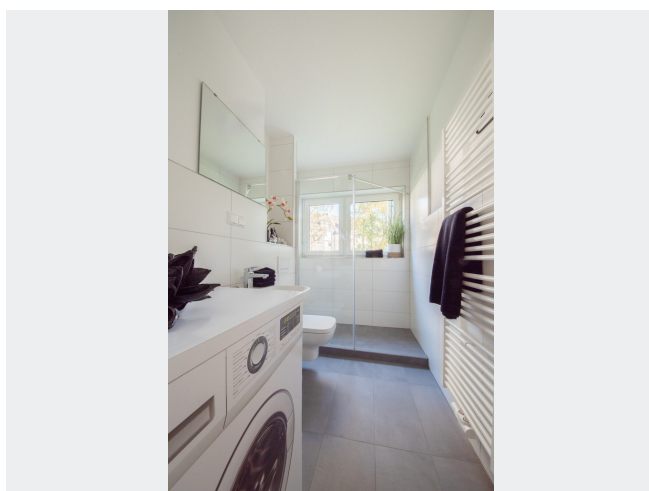
Diele



Schlafzimmer



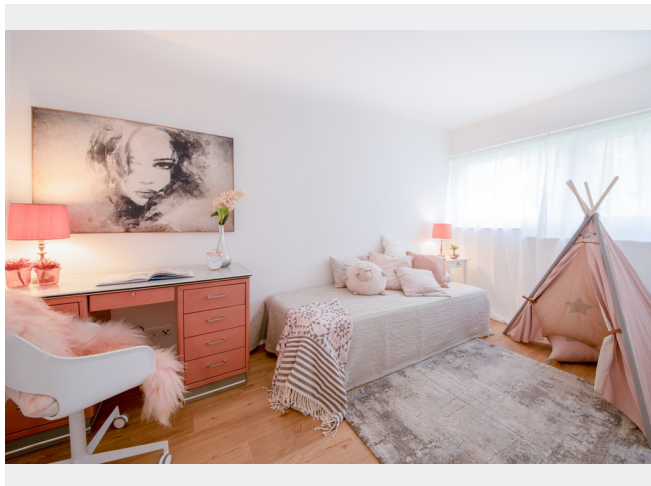
Wohnzimmer



Badezimmer



## BILDER



Kinderzimmer



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS

