

## 2-Zimmer Wohnung. Kleine Welt ganz groß



### 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 13  
40589 Düsseldorf

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Zimmer                | 2                 |
| Wohnfläche ca.        | 50 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche ca. | 0 m <sup>2</sup>  |
| Etagenanzahl          | 0                 |
| Baujahr               | 1957              |
| Bezugsfrei ab         | ab sofort         |

|           |              |
|-----------|--------------|
| Kaufpreis | 160.000,00 € |
|-----------|--------------|

|            |        |
|------------|--------|
| Expose-Nr. | 2255-3 |
|------------|--------|



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Die im Süden Düsseldorfs gelegene Eigentumswohnung befindet sich im Stadtteil Holthausen in direkter Nähe zum Schloss Elbroich. Die Wohnung ist Bestandteil eines zweigeschossigen 6-Familienhauses, umgeben von gepflegten Grünanlagen. Das Haus wurde 1957 erbaut und ist unterkellert. Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung. Die Eigentümergemeinschaft setzt sich aus den 6 Wohneinheiten des Hauses zusammen.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „2255-3“ 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 Elbroicher Park lädt zu schönen Spaziergängen rund um Schloss Elbroich ein. Möchten Sie zur Abwechslung eine Tour mit dem Fahrrad unternehmen, bietet sich hierfür eine Fahrt am nahe gelegenen Rhein an. Aber auch mehrere in der Nähe befindlichen Indoor-Fitnessanlagen bieten Ihnen einen sportlichen Ausgleich zum Alltag an.

Für Familien mit Kindern sind die nahen gelegenen Kindergärten und Schulen ideal.

Ebenfalls in der näheren Umgebung finden Sie entlang der Kölner Landstraße Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten oder Ärzte. Die Düsseldorfer Altstadt ist ebenfalls gut mit dem Auto oder dem ÖPNV zu erreichen. Anbindungen an den ÖPNV sind fußläufig erreichbar. Die Schnellstraßen B1 und B8 sowie die Autobahn A46 erreichen Sie in wenigen Autominuten.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Bei der hier angebotenen Eigentumswohnung handelt es sich um eine 2 Zimmerwohnung, bestehend aus einer Diele, einem Badezimmer, einer Küche, einem Schlafzimmer, einem Wohnzimmer sowie einem Balkon.

Die beigefügten Bilder zeigen Ihnen zum einen den aktuellen Zustand der Räume und zum anderen wie die Räume nach einer von Ihnen durchgeführten Renovierung aussehen könnten.

## SONSTIGES

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie mit uns Ihren individuellen Besichtigungstermin. 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.

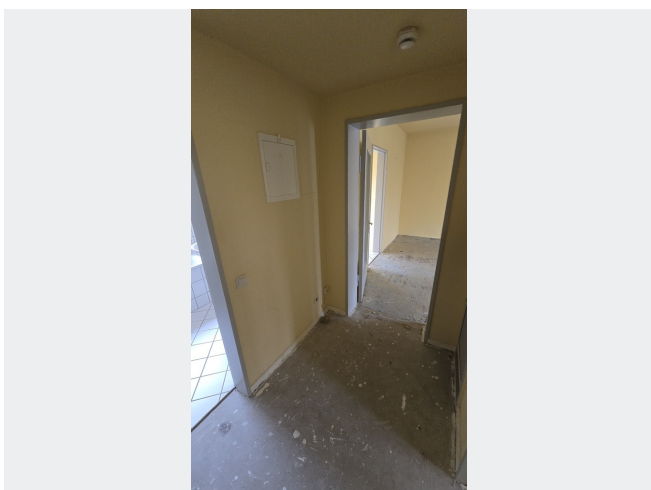
## BILDER



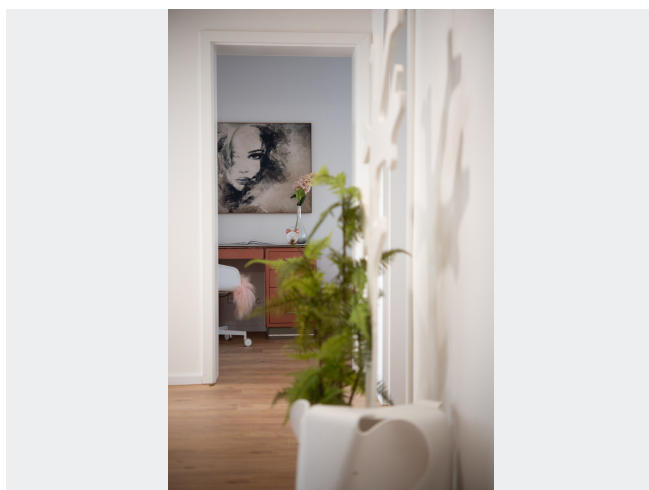
Am Zunder 13-17 Vorderansicht



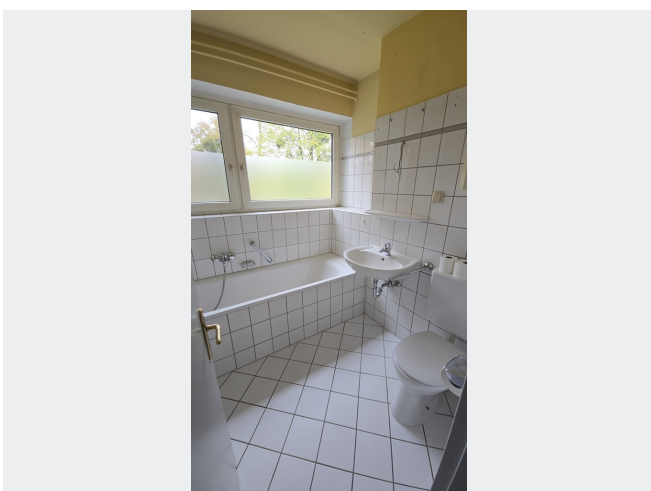
Am Zunder 13 Hinteransicht



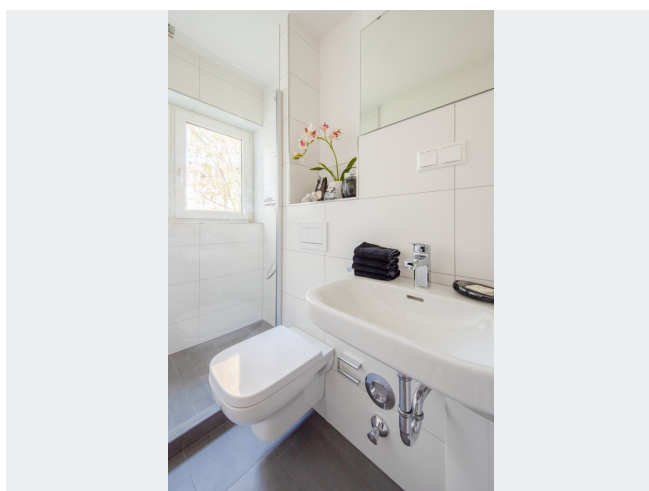
Aktueller Zustand Diele



So könnte es aussehen



Aktueller Zustand Bad



So könnte es aussehen

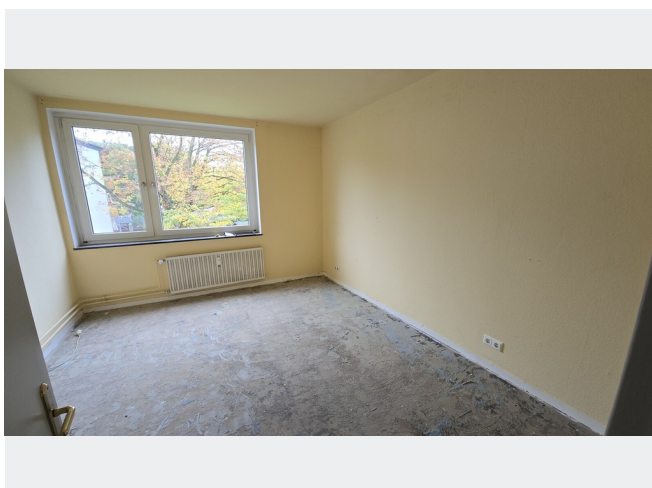
## BILDER



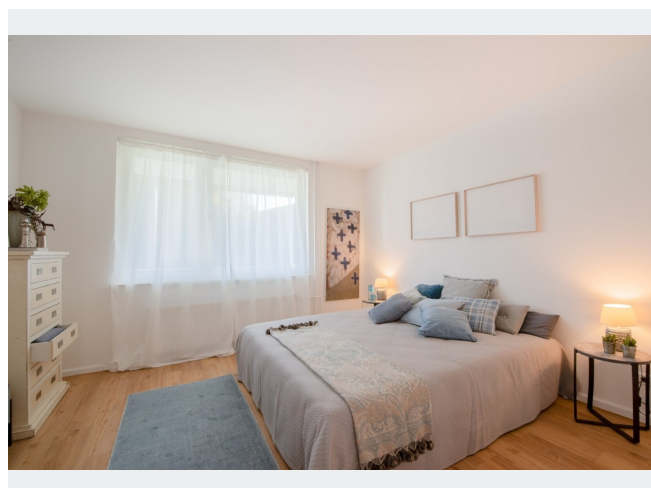
Aktueller Zustand Küche



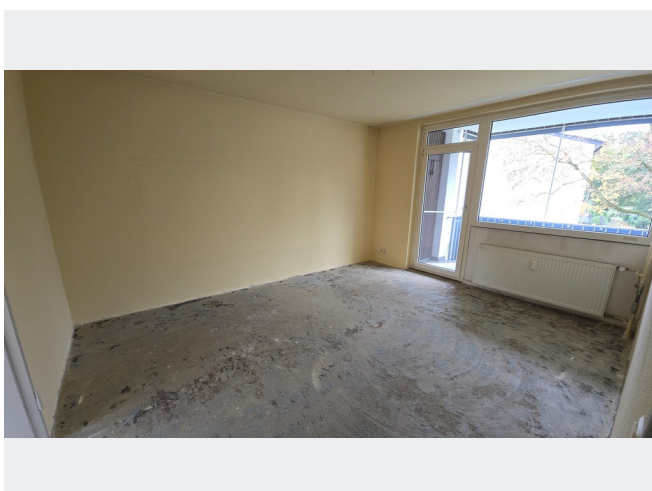
So könnte es aussehen



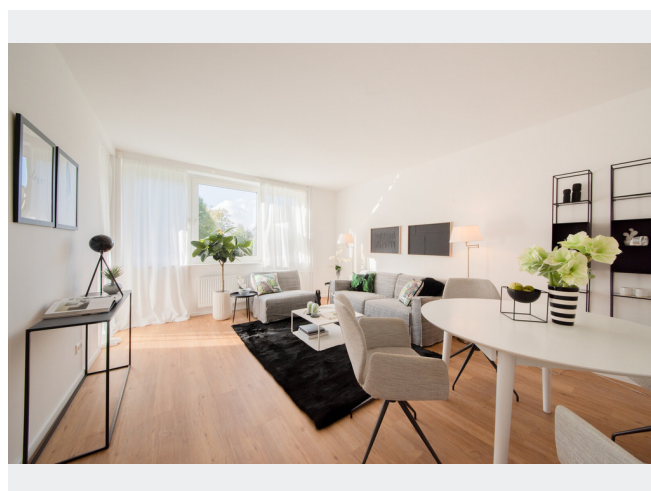
Aktueller Zustand Schlafzimmer



So könnte es aussehen

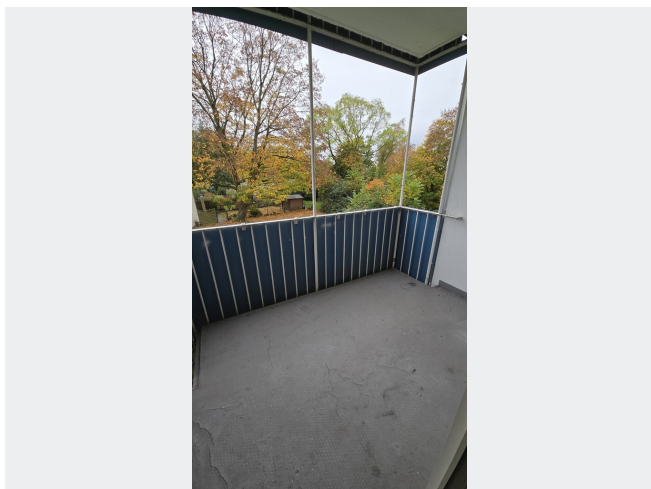


Aktueller Zustand Wohnzimmer



So könnte es aussehen

## BILDER



Aktueller Zustand Balkon



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS

