

Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-976430 · Fax -976464 · www.wgb-mainzer.de

1 oder 2 Wohnungen - Ein Platz voller Möglichkeiten

Objektdaten:

Kaufpreis €	379000
Provision %	7.14 %
Zimmer	4
Etage	1
Wohnfläche m ²	116
Baujahr	2005



Energieausweis

Ausweisart	Verbrauchsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieträger	
Baujahr lt. Energieausweis	2005
Baujahr Heizung	2005
Endenergieverbrauch	80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Objektdaten

Objektnummer	20049-2656
Objektart	Wohnung
Ort	Düsseldorf
Nutzung	Wohnen
Zimmer	4
Wohnfläche	116
Baujahr	2005
Bezug	nach Vereinbarung
Kaufpreis	379000

Mainzer Wohnungs- & GewerbeBau GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-976430 · Fax -976464 · www.wgb-mainzer.de

Ausstattung und Merkmale

Objektbeschreibung:

Wir möchten Ihnen hier eine Maisonette-Wohnung in der ersten und zweiten Etage präsentieren, die absolut seltene Möglichkeiten bietet. Aktuelle Aufteilung beläuft sich auf 4 Zimmer mit rund 116 m² Wohnfläche. Das 1. Obergeschoss verfügt über ein Wohnzimmer, Esszimmer, Küche und ein Badezimmer mit Dusche. Aus der Küche gelangen Sie direkt auf den gemütlichen Balkon. Im 2. OG befinden sich 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer, das mit einer Wanne ausgestattet ist. Das große Elternschlafzimmer ist mit eigenem Balkon inkl. herrlichen Weitblick ausgestattet. Die gesamte Wohnung ist im Top Zustand und wartet auf Ihren Einzug. Und jetzt zu den wertvollen Möglichkeiten die es kaum ein zweites Mal in Düsseldorf zu finden sind.

Aufteilungsmöglichkeit 2. Die Räume im 1. OG lassen sich ganz einfach auf ein Wohnzimmer mit offener Küche und separatem Schlafzimmer mit eigenem Balkon umgestalten. Die Eltern verfügen auf dieser Ebene über ein Bad mit Dusche. Die Kinder hätten eine Ebene höher Ihren eigenen Bereich mit 3 Schlafzimmer, einen Balkon und Bad mit Wanne. Für die maximale Privatsphäre steht den Kindern im 2. Obergeschoss eigener Eingang zur Verfügung, der über das Treppenhaus erreichbar ist. Aufteilungsmöglichkeit 3. Sollte in Zukunft Ihnen die Wohnung zu groß werden, können Sie die 2 Wohnebenen komplett voneinander trennen und aus einer Wohnung 2 vollwertige Wohnungen machen. Somit perfekt auch als Anlageimmobilie geeignet. Ihren Wagen können Sie bequem in der Tiefgarage des Hauses parken, die monatlich für 40EUR dazu gemietet werden kann. Das Kellergeschoss ist Gemeinschaftssache: ein trockener, sicherer und großer Abstellraum mit viel Platz. Auch vorhanden: Waschküche mit Trocknerraum. Zusätzlich haben sie aber auch Ihren eigenen privaten Kellerraum

Lage:

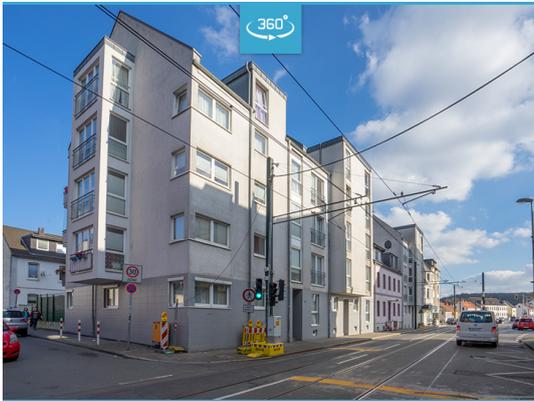
In Düsseldorf-Gerresheim wohnen Sie nah an der Innenstadt. Mit der S-Bahn erreichen Sie in nur wenigen Minuten sowohl den Hauptbahnhof als auch den Stadtkern. Neben allen staatlichen Schulformen können Kinder in Gerresheim auch eine freie Walddorfschule besuchen. Für die Naherholung bieten die zahlreichen nahegelegenen Parks und der Grafenberger Wald an der Düsseldorfer Rennbahn optimale Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Freizeitaktivitäten wie Wandern, Fahrradfahren und ein wenig Kultur kommen somit nicht zu kurz. Gerresheim ist somit eine gute Wahl für Menschen, die sowohl das Leben im Grünen mögen, aber auch nicht auf das Großstadtleben verzichten möchten.

Mainzer Wohnungs- & GewerbeBau GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung

RDM RING DEUTSCHER MAKLER
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter

Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-976430 · Fax -976464 · www.wgb-mainzer.de

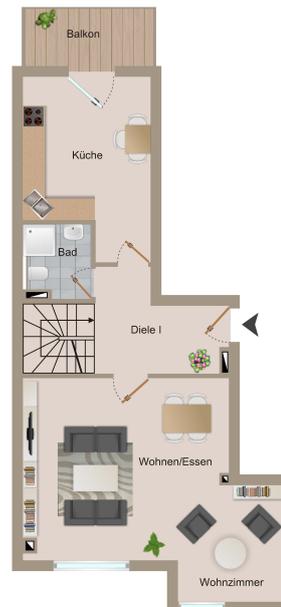


Mainzer Wohnungs- & GewerbeBau GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung

RDM RING DEUTSCHER MAKLER
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter

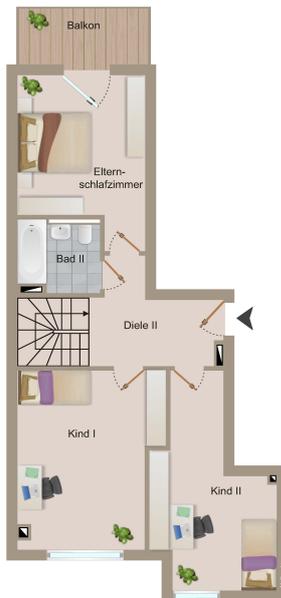
Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-97 64 30 · Fax -97 64 64 · www.wgb-mainzer.de



1. Obergeschoss

Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbetmakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



2. Obergeschoss

Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-976430 · Fax -976464 · www.wgb-mainzer.de

Sie sind auf der Suche nach einer Immobilie und hier nicht fündig geworden?

Wir haben eine weitere große Auswahl an Kauf- und Mietobjekten

– aufgrund der ständig wechselnden Angebote ist es nicht möglich, hier alle Objekte zu veröffentlichen.

Bitte kontaktieren Sie uns, gerne kümmern wir uns auch um Ihr Anliegen und versuchen auch Ihren Wohnraum zu verwirklichen.

Gerne helfen wir Ihnen auch bei Fragen zur Finanzierung.

Nutzen Sie unsere 25-jährige Erfahrung. Vertrauen Sie uns.

Ihr Ansprechpartner für den Verkauf:

Stefan Schleich

**Geschäftsführer WGB und BFC
Fachwirt der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft Haus- u.
Wohnungseigentumsverwalter IHK**

Tel.: 02961 / 976436

Email: [stefan.schleich@](mailto:stefan.schleich@wgb-mainzer.de)

wgb-mainzer.de

Ihr Ansprechpartner für die Vermietung:

Simone Schleich

geprüfte Immobilienverwalterin EBZ

Tel.: 02961 / 976433

Email: [simone.schleich@](mailto:simone.schleich@wgb-mainzer.de)

wgb-mainzer.de