

## Dein Neues Zuhause? Das passt



### 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 Falder 67  
40589 Düsseldorf

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	76 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	0 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl	0
Baujahr	1964
Bezugsfrei ab	ab sofort

Kaufpreis 259.000,00 €

Expose-Nr. 2245-5



### ENERGIEAUSWEIS

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

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten. In unmittelbarer Nähe zum historischen Schloss Elbroich wurde das Gebäude Anfang der 1960er Jahre errichtet. Der hiesige Elbroichpark mit seinen weitläufigen Grünanlagen sorgt für eine idyllische und ruhige Wohnatmosphäre.

Durch unseren virtuellen Rundgang bekommen Sie bereits vorab einen umfassenden Eindruck von der Raumaufteilung. Lassen Sie sich inspirieren und entdecken Sie Ihr potenzielles Zuhause.

Den Rundgang erreichen Sie unter folgendem Link: <https://www.vivawest.de/rundgang/CkZ3>

Neben Eigentumswohnungen für Selbstnutzer bieten wir auch Wohnungen für Kapitalanleger in verschiedenen Größen und Preiskategorien an. Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne weitere Informationen zur Verfügung und unterbreiten Ihnen ein individuelles Angebot.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger WhatsApp auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „2245-5“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Anfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## 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

Bei der hier angebotenen Eigentumswohnung handelt es sich um eine 3 Zimmerwohnung, bestehend aus einer Diele, einem Badezimmer mit Dusche, einer Küche, einem Schlafzimmer, einem Wohnzimmer, einem Kinderzimmer sowie einem geräumigen Balkon. Ein eigener Kellerraum, sowie gemeinschaftliche Kellerräume, wie z.B. Wasch- und Trockenräume stehen ebenfalls zur Verfügung.

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus sechs Parteien eines Hauses.

Die derzeitigen Hausgeldzahlungen belaufen sich auf 310 EUR pro Monat. Der Beitrag zur Instandhaltungsrücklage ist in der aktuellen Hausgeldzahlung inbegriffen.

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

## SONSTIGES

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie mit uns Ihren persönlichen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Räumlichkeiten zu machen.

Falls Sie Interesse an ähnlichen Objekten haben, 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.

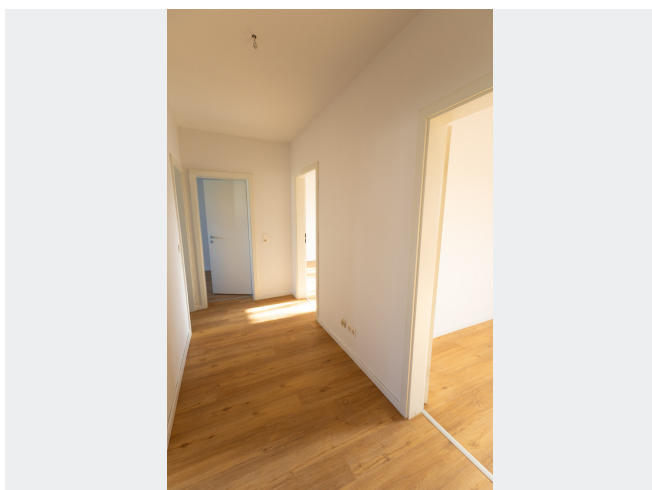
## BILDER



Am Falder 67 Hinteransicht



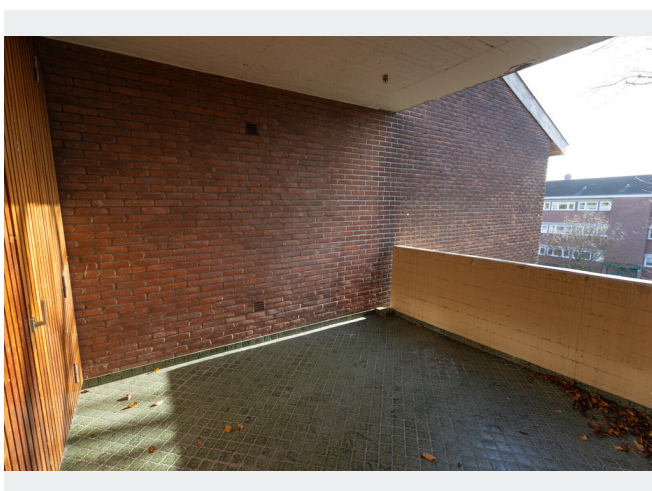
Am Falder 67 Vorderansicht



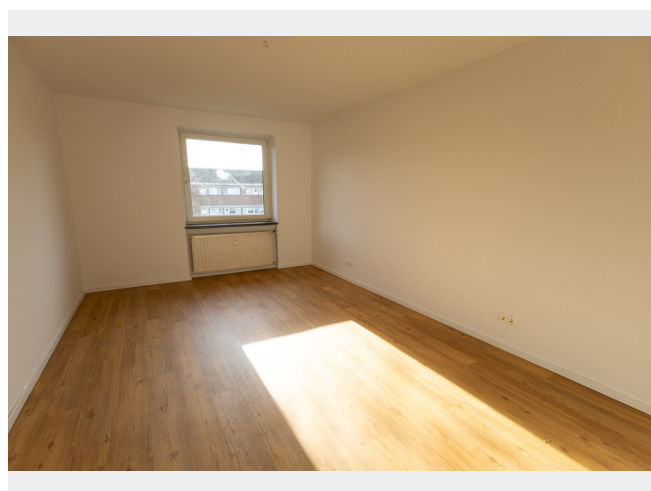
Diele



Wohnzimmer



Balkon



Schlafzimmer

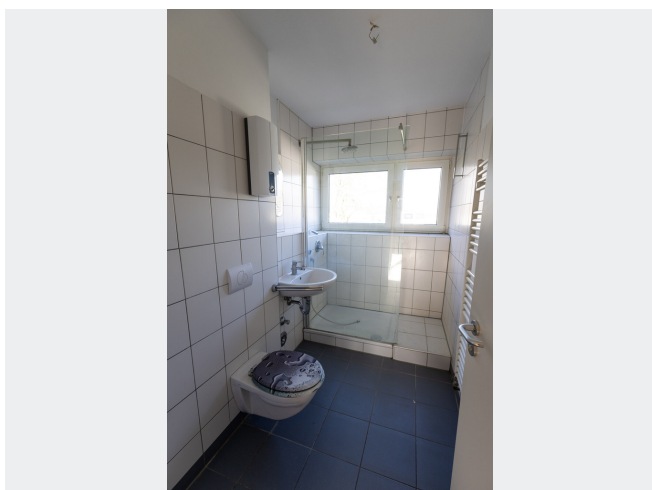
## BILDER



Küche



Kinderzimmer



Badezimmer



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS

