

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

AUSSTATTUNG

- Keller

IHR OBJEKT

Boschstraße 51
40589 Düsseldorf

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	67 m ²
Grundstücksfläche ca.	0 m ²
Etagenanzahl	0
Baujahr	1961
Bezugsfrei ab	30.06.2025
Kaufpreis	253.000,00 €

Expose-Nr. 2259-4



ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: E
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme
- Endenergiebedarf: kWh/(m²*a)

OBJEKTBESCHREIBUNG

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/Bcff>

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 auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „2259-4“ in WhatsApp an 0209 380 11000, in Telegram an VivawestWohnen oder in Threema an *VVWCHAT 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

Bei der hier angebotenen Eigentumswohnung handelt es sich um eine 3 Zimmerwohnung, bestehend aus einer Diele, einem Badezimmer, einer Küche, einem Schlafzimmer, einem Wohnzimmer, einem Kinderzimmer sowie einem Balkon. Der Laminatboden kann kostenfrei vom Vermieter übernommen werden. 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 244 EUR pro Monat. Der Beitrag zur Instandhaltungsrücklage ist in der aktuellen Hausgeldzahlung nicht 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.

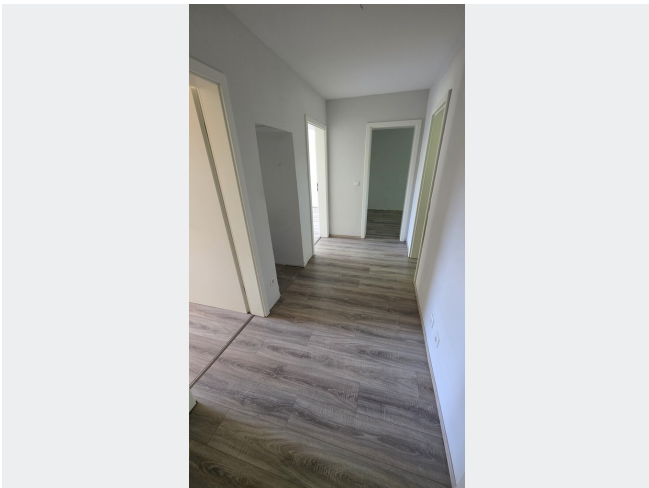
BILDER



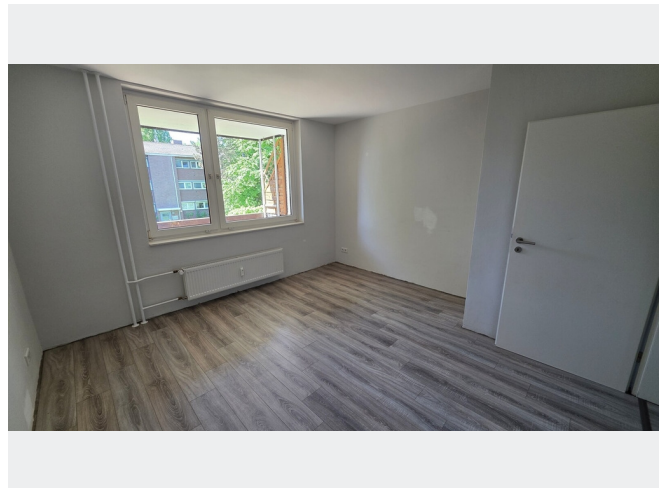
Boschstr. 51 vorne



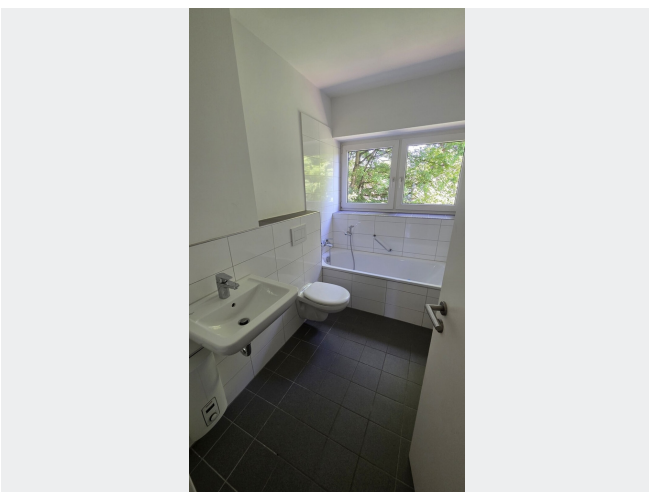
Boschstr. 51 hinten



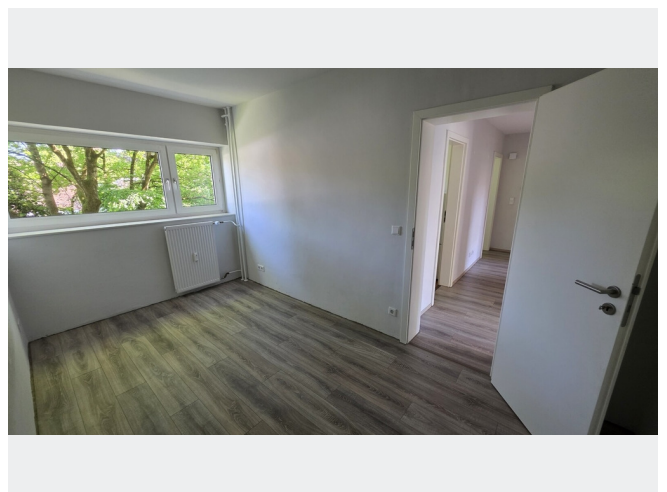
Diele



Schlafzimmer

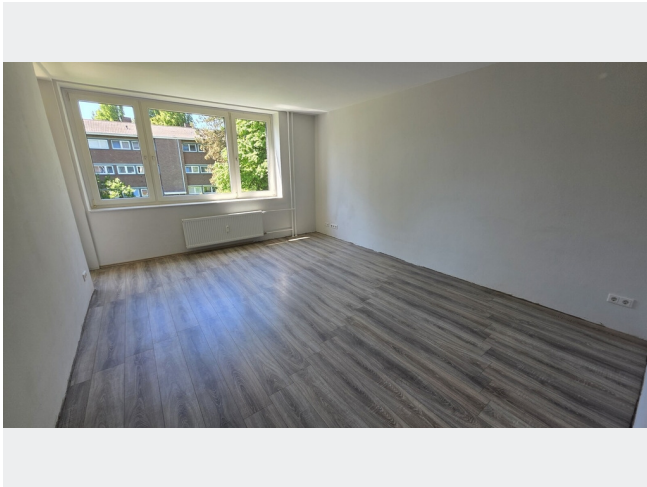


Badezimmer

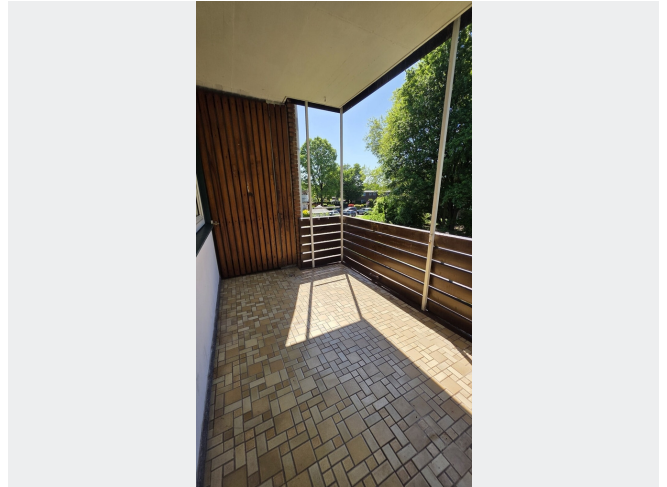


Kinderzimmer

BILDER



Wohnzimmer



Balkon



Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS

