

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 63 40589 Düsseldorf

3 Zimmer 67 m² Wohnfläche ca. Grundstücksfläche ca. 0 m² Etagenanzahl 0 Baujahr 1961 Bezugsfrei ab ab sofort

253.000,00 € Kaufpreis

2261-5 Expose-Nr.



ENERGIEAUSWEIS

• Energieausweistyp: Bedarfsausweis

• Energieeffizienzklasse: C

• 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/JDSL

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 "2261-5" in WhatsApp an 0209 380 11000, in Telegram an VivawestWohnen oder in Threema an *VVWCHAT oder in Signal an 0151 72777077.

WOHNUNGSAUSSTATTUNG

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. 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 301 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.

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 beguem erreichbar.

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

SONSTIGES

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

Bitte beachten Sie, dass wir zwischen dem 22.12.2025 und 01.01.2026 nicht erreichbar sind. Ab dem 02.01.2026 sind wir gerne wieder für Sie da.

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 Irrtürmer und Zwischenverkauf vorbehalten

BILDER



Boschstr. 63 vorne



Boschstr. 61-63 hinten



Diele



Wohnzimmer



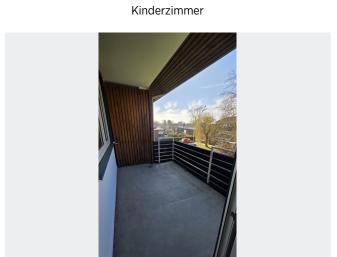
Schlafzimmer



Küche

BILDER





Balkon



Badezimmer



Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS

