# Attraktive Chance für Anleger & Eigennutzer: Leerstehende 2-Zimmer-Wohnung in D-Mörsenbroich



## Objektbeschreibung

Diese leer stehende 2-Zimmer-Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Düsseldorf-Mörsenbroich. Neben den fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich auch die Anbindungen an den ÖPNV in direkter Nähe, sodass Sie flexibel in alle Teile Düsseldorfs und der Umgebung gelangen.

Das 6-Parteien-Haus bildet mit dem Nachbarhaus eine Eigentümergemeinschaft aus insgesamt zwölf Einheiten, an der Sie mit 625 von 10.000 Miteigentumsanteilen beteiligt sind.
Ihr Hausgeld beträgt dabei 138,55 €, wovon 100,11 € umlagefähig sind und zusätzliche 56,25 € als Zuführung zur Erhaltungsrücklage dienen.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Die ca. 43,80 m² große Wohnung überzeugt neben der Lage und dem Potenzial auch mit einem durchdachten Grundriss, welcher Sie in der zentralen Diele empfängt. Von hier aus haben Sie Zutritt zu allen weiteren Räumen.
Das großzügige Schlafzimmer bietet Ihnen Fläche für ein Doppelbett, während der weitläufige Kleiderschrank sich ideal hinter der Zimmertür versteckt. Hier werden Sie dank der östlichen Fensterausrichtung von der herrlichen Morgensonne geweckt.
Zur anderen Seite gelangen Sie in das Wohnzimmer, das Herzstück der Wohnung, welches primär durch seinen Zugang zum überdachten Balkon besticht. Ein Ort, der selbst bei wechselhaftem Wetter zum Verweilen einlädt.
Auch der Wohnbereich wird durch zwei westlich ausgerichtete Fenster mit Tageslicht und Abendsonne geflutet.

Praktisch ist außerdem der direkte Zugang zur Küche, in der eine Gas-Etagenheizung verbaut ist und die für Warmwasser und Wärme sorgt.

Um die Wohnung zu vervollständigen, befindet sich mittig das Wannenbad mit Fenster.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot mit einem privaten Abteil im Untergeschoss und einem Raum im Dachgeschoss für zusätzlichen Stauraum und einem gemeinschaftlichen Fahrradkeller im Untergeschoss.

Sollten wir Ihr Interesse an dieser vermieteten Eigentumswohnung geweckt haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_FP_3209 |
| **PLZ:** | 40470 |
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | sofort |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

| | |
|---|---|
| **Objektart:** | Wohnung |
| **Objekttyp:** | Etagenwohnung |
| **Vermarktungsart:** | Kauf |
| **Nutzungssart:** | Wohnen |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 150.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Außen-Provision:** | 3,57 % inkl. 19 % MwSt. € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 43 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 2 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 1 |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1966 |
| **Energieausweis:** | Bedarfsausweis |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

| | |
|---|---|
| **Energieeffizienzsklasse:** | D |
| **Energiebedarf:** | 110.9 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 03.09.2034 |

## Lage

Mörsenbroich ist ein Stadtteil von Düsseldorf und zeichnet sich durch seine zahlreichen Grünflächen sowie die Nähe zum Grafenberger Wald aus. Er liegt etwa vier Kilometer nordöstlich der Innenstadt und gilt als besonders beliebter Wohnort.

Vor allem für Sportbegeisterte bietet Mörsenbroich eine große Auswahl an Freizeitmöglichkeiten. In mehreren Tennisclubs sowie einem Badmintoncenter können spannende Matches ausgetragen werden, während in zwei Kampfsportschulen Disziplinen wie Aikijitsu und Judo erlernt werden können. Auch ein Fitnessstudio bietet viel Raum für Kraft- und Ausdauertraining. Für Kinder gibt es im Grünen des Stadtteils zudem einen vielseitigen Abenteuerspielplatz.

Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Supermärkte, ein Blumenladen, Apotheken, verschiedene Facharztpraxen sowie weitere Geschäfte befinden sich sowohl im Zentrum als auch in den Randbereichen des Stadtteils.

In Mörsenbroich wird Bildung großgeschrieben. Neben mehreren Kindergärten gibt es drei Grundschulen, eine Gesamtschule, ein Gymnasium, eine internationale Schule und eine chinesische Schule.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Durch die direkte Anbindung an die Autobahnen A52 und A44 sind der Düsseldorfer Flughafen sowie umliegende Städte wie Neuss und Essen schnell erreichbar. Auch die Düsseldorfer Innenstadt ist nur wenige Autominuten entfernt. Darüber hinaus sorgen mehrere Straßen- und Stadtbahnlinien für eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

## Ausstattung

- 2 Zimmer (1 Schlaf- und 1 Wohnzimmer)

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

- separate Küche mit Fenster zum Balkon

- Wannenbad mit Frischluftfenster

- zentrale Diele als Bindungsstelle der Einheit

- überdachter Balkon mit westlicher Ausrichtung

- praktische Nische im Schlafzimmer für einen Einbauschrank

- großzügiges Kellerabteil

- zusätzlicher Raum im Dachgeschoss

- gemeinschaftlicher Fahrradraum im Untergeschoss

- nicht vermietet / leer stehend

- direkte Nähe zu Sport- und Freizeitangeboten

- weitläufige Grünflächen in fußläufiger Umgebung

- ruhige und wenig befahrene Anliegerstraße

- Baujahr 1966

- Gas-Etagenheizung

- 6 Parteienhaus

- WEG mit 12 Einheiten

- 625/10.000 Miteigentumsanteile laut Abrechnung

- Das Hausgeld beträgt monatlich 138,55 €, davon 100,11 € umlagefähig und zusätzlich 56,25 € Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

## Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität … und daher behandeln wir Ihre Daten streng

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com