

## 4 Zimmer Wohnung in Düsseldorf Hassels Objekt Nr. 173



### Preise & Kosten

|                |             |
|----------------|-------------|
| Käufercourtage | 3,57%       |
| Kaufpreis      | € 365.000,- |
| Hausgeld       | € 329,-     |

### Angaben zur Immobilie

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Wohnfläche           | 92,78 m <sup>2</sup> |
| Zimmer               | 4                    |
| Schlafzimmer         | 3                    |
| Badezimmer           | 1                    |
| separate WCs         | 1                    |
| Balkone              | 1                    |
| Baujahr              | 1979                 |
| Zustand des Objektes | Gepflegt             |
| Verkaufstatus        | offen                |
| Verfügbar ab         | Vermietet            |
| Objekt ist vermietet | Ja                   |

### Energieausweis

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Energieausweis Art | Verbrauch  |
| Gültig bis         | 2028-10-17 |

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Energieverbrauchskennwert  | 123kWh/m²a                    |
| Warmwasser enthalten       | Ja                            |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1979                          |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | D                             |
| Primärenergieträger        | GAS                           |

### Ausstattung

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Heizungsart     | Zentralheizung |
| Befuerung       | Gas            |
| Kabel / Sat- TV | Ja             |

## Objektbeschreibung

4 Zimmer Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines vollunterkellerten Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten aus dem Jahre 1979 . Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 93 m², die sich wie folgt aufteilt: Wohnzimmer mit Loggia, 3 Schlaf- bzw. Kinderzimmer. 1 Küche, 2 Dielen, 1 Abstellkammer, 1 Wannenbad und 1 separates WC. Der Wohnung ist außerdem das Sondernutzungsrecht an einem Kellerabteil zugeordnet. Der WEG steht gemeinschaftlich ein Trockenraum und ein Fahrradkeller zur Verfügung. Seit 1979 ist die Wohnung durchgehend vermietet. Das eingestellte Foto des Badezimmers zeigt nicht das Originalbad. Es soll lediglich den Ausstattungsstandard abbilden.

Weitere Infos auf Anfrage.

## Lage

Der Stadtteil Hassels liegt im Süden Düsseldorfs und ist durch die ausgezeichnete Infrastruktur sehr gut mit den anderen Stadtteilen und der Innenstadt verbunden. Weiterhin grenzt Hassels direkt an die Stadt Hilden, die alternativ zur Innenstadt ebenfalls viele Einkaufsmöglichkeiten bietet. Gleichzeitig ist Hassels durch seine Grünflächen geprägt. Der Waldanteil in Düsseldorf ist erstaunlich hoch und ist schon nahezu die hervorgehobene Komponente des Ortsteils. Der Hassler Wald lädt zu ausgiebigen Spaziergängen mit der Familie oder dem Hund ein. Ein Waldspielplatz und der Unterbacher See befinden sich in der Nähe. Im Süden des Stadtteils findet man noch ein dörflicheres Zusammenleben in flachgehaltener Bauweise, hingegen sind im Norden eher Wohnsiedlungen und Plattenbauten entstanden, die den Stadtteil jedoch nicht dominieren. Fußläufig erreichbar ist ein Einkaufszentrum mit allen Geschäften für den täglichen Bedarf sowie ein Ärztehaus und Apotheke.

Verkehrsanbindung:

Die Buslinien 730: Düsseldorf Benrath – Freiligrath Platz Esprit Arena, 785: Düsseldorf Innenstadt – Hilden –Langenfeld sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

S-Bahn/Reisholz Linie. S 6 Köln –Langenfeld – Düsseldorf – Ratingen – Essen

Autobahn: A 46 und A 59 in der Nähe

Entfernung zum: Hauptbahnhof ca. 10 Km, Flughafen Düsseldorf ca. 30 Km

## Ausstattung

Böden - PVC, Laminat, Teppich,

WC und Bad: Helle Bodenfliesen, blaue Wandfliesen türhoch, Balkon: Steinplatten

Wände - Tapeten, Küche mit Fliesenspiegel

Fenster - Kunststoff, weiß (ab 1995 erneuert )

Rollläden - manuell

Zargen - Stahl

Türen - Holz, tw. mit Glaseinsatz

Bad: weiße Elemente,

Technik:

Gegensprechanlage

Kabel TV, Waschmaschinen- und Trockneranschluss mit separater Absicherung im Bad

Gas-Zentralheizung

## Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf Auskünften der Eigentümer bzw. Auftraggeber. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, inhaltliche Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns Ihre vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage per Email, oder rufen uns an. Wir freuen uns darauf Sie kennen zu lernen.

Wir bitten Sie Ihre E-Mail-Anfrage komplett mit Angabe Ihres Namens, Adresse und einer Telefonnummer unter der wir Sie erreichen können zu versenden.

Nur so können wir zeitnah alle Anfragen seriös bearbeiten.

In den letzten 18 Monaten erfahren wir oft im Zuge der Verkaufsaktivitäten, dass Interessenten ein höheres Angebot als den aufgerufenen Preis abgeben. Die Verkäufer behalten sich jedoch vor, Ihre Zustimmung an eine entsprechende Finanzierungsbestätigung zu koppeln. Gerne stellen wir Ihnen im Vorfeld alle nötigen Unterlagen für Ihre Bank zur Verfügung.

Nähere Auskünfte hierzu erteilen wir Ihnen gerne telefonisch.

In unserer Eigenschaft als Doppelmakler machen wir Sie darauf aufmerksam, dass wir für beide Seiten, in gleicher Höhe provisionspflichtig tätig sind.

Wir freuen uns darauf Sie kennen zu lernen.

---

## Anbieter

Frank Ewe Immobilien  
Tönisstraße 3  
40599 Düsseldorf

Zentrale

021121064460

Fax

E-Mail

[immobilien@frank-ewe.de](mailto:immobilien@frank-ewe.de)

Webseite

<https://www.frankewe-immobilien.de>

