

# 3 Zimmer Wohnung mit Balkon und Garten **VONOVIA**

Am Wald 28 - 40597 Düsseldorf  
Objekt-ID: 578-012

provisions-  
frei



Außenansicht



Grundriss

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines in 1922 erbauten und äußerst gepflegtem Mehrfamilienhaus in Benrath.

Es wurden die alten Tapeten entfernt, die Wände und Türen wurden weiß gestrichen. Das Bad wurde vor einigen Jahren erneuert und ist zeitlos mit weißen und dunklen Fliesen gestaltet. Im Kinderzimmer wurde eine Wand eingezogen und so ein begehrter Kleiderschrank geschaffen. Neben dem Balkon gehört auch ein eigenes Stück Garten zu der Wohnung.

Hinweis:

Die Innenaufnahmen der Wohnungen wurden teilweise digital bearbeitet. Es handelt sich um eine Beispielmöblierung. Einen Einblick über den Zustand der zum Verkauf stehenden Eigentumswohnung, erhalten Sie bei einer Besichtigung.

## Lage

Benrath ist ein beliebter Stadtteil von Düsseldorf mit einer sehr guten Infrastruktur und eigener Fußgängerzone, vielen Supermärkten, Kindergärten, Schulen mit sämtlichen Schulformen und Ärzten im näheren Umfeld. Der Stadtteil liegt im Süden von Düsseldorf und erstreckt sich vom Rhein bis hin zur Stadtgrenze nach Hilden. Benrath bietet durch die Rheinlage viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und auch kultureller Veranstaltungen z.B. im Schloss Benrath. Sehr bekannt ist die Illumination des Schlossparks im Sommer.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln hat man direkte Fahrtmöglichkeiten zum Düsseldorfer HBF, Essen, Leverkusen und Köln. Durch die sehr gute Verkehrsanbindung an die A 46 und A 59 mit Anschluss an die A 3 ist man auch mit dem Auto schnell im Ruhrgebiet, am Niederrhein oder in Köln.

## Überblick

| Objekttyp           | Eigentumswohnung  |
|---------------------|-------------------|
| Kaufpreis           | 219.900 €         |
| Wohnfläche ca.      | 66 m <sup>2</sup> |
| Zimmeranzahl gesamt | 3.5               |
| Schlafzimmer        | 2                 |
| Balkon              | ✓                 |
| Garten              | ✓                 |
| Badewanne           | ✓                 |
| Badfenster          | ✓                 |
| Keller              | ✓                 |
| Wasch-/Trockenraum  | ✓                 |

## Ausstattung

- 3 Zimmer Wohnung
- rd. 66 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer derzeit mit abgetrenntem begehbaren Kleiderschrank
- Wohnzimmer
- Küche mit Balkon
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- Balkon
- Kellerraum
- gemeinsame Waschküche im Keller
- Garten
- Hausgeld 311 € mtl.
- sehr gepflegtes Wohnhaus
- öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe
- gute Verkehrsanbindung an die Autobahnen

## Sonstiges

=== Energieträger laut Energieausweis: Gas ===

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.

**Hausgeld/mtl.** 311 €

**Vermietungsstatus** leer

**Bezugsfrei ab** ab sofort; Leerstand

**Baujahr** 1922

**Etage** DG

**Objektzustand** Gepflegt

**Qualität der Ausstattung** Normal

**Ausweisart** Verbrauchsausweis

**Energieträger** Gas

**Verbrauchskennwert** 76  
kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Heizungsart** Zentralheizung (Gas)

## Kontakt

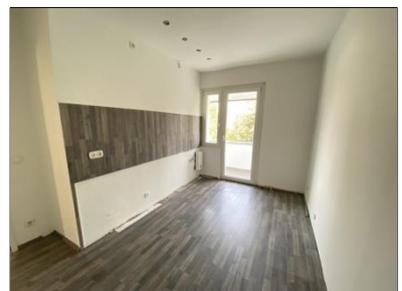
**Markus Ludwig**  
**Ludwig Immobilien**  
**Selbständiger Vertriebspartner der**  
**VONOVIA SE**

**Deggingstr. 87a**  
**44141 Dortmund**

**E: [ludwig@ludwigimmo.de](mailto:ludwig@ludwigimmo.de)**  
**T: 0231 / 22 98 13 63**  
**M: 0157 / 501 844 00**

**Website [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)**

 Weitere Bilder



Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.