



Immobilienexposé  
**Charmante, helle 2- Raumwohnung für  
Kreative!**

Objekt-Nr.:  
5854#HLVFT



## Wohnung zum Kauf

Charmante, helle 2- Raumwohnung für Kreative!

**Kaufpreis**  
195.000 €

 **67 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **2**  
Zimmer

 **1970**  
Baujahr

 **1**  
Schlafzimmer

 **1**  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	195.000 €
	Hausgeld	390 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	5854#HLVFT	
<b>Stellflächen</b>	Stellplatzpreis (Tiefgarage)	10.000 €
	Tiefgaragenstellplätze	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	67 m <sup>2</sup>
	Zimmer	2
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Balkone	2
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	kurzfristig
	Provisionspflichtig	✓

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1970
	Lage/Gebiet	Wohngebiet
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Wanne, Fenster
	Boden	Parkett
	Fahrstuhl	Personen
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Die attraktive, ca. 67m<sup>2</sup> große 2-Raumwohnung befindet sich im Hochparterre einer sehr gepflegten Wohnanlage in zentraler Lage mit praktischem Grundriss. Von der geräumigen Diele gehen alle Zimmer ab; das Wannenbad mit Fenster, das großzügige Schlafzimmer mit Balkon, das Herzstück der Wohnung- der große Wohnbereich mit angrenzendem Balkon. Beide Balkone, Ost - und Westausrichtung laden zur Erholung ein. Die Ausstattung dieser geräumigen 2- Raumwohnung ist baujahrestypisch renovierungsbedürftig. Ideal für Handwerker mit Ideen und Geschick. Als Highlight laden ein gepflegtes 10x18 m großes Schwimmbad und eine Sauna zum sportlichen Ausgleich und entspannende Wellnessmomente ein. Ein eigenes Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz (10.000,- €) runden diese seltene Gelegenheit ab. Eine Immobilie für jung und alt. Sie eignet sich perfekt zur Selbstnutzung oder , aufgrund Namhafter Unternehmen in der Nähe, den ausgezeichneten Verkehrsverbindungen und dem Flughafen, sehr gut als Kapitalanlage.

## Lage

Die Verkehrsanbindung in Lichtenbroich ist optimal. Am AB- Kreuz Düsseldorf- Nord treffen sich die Autobahnen

A 44/A 52 . Es gibt diverse Busverbindungen, einen ICE- Anschluss und den Flughafen.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Sport- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in der nahen Umgebung unbegrenzt.

## Sonstiges

Die in diesem Exposé enthaltenen Daten beruhen auf Angaben des Eigentümers oder eines Dritten. Diese Angaben sind nach bestem Wissen geprüft. Für deren Richtigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Die hier eingestellten Flächendefinitionen sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit, wurden durch uns nicht vermessen und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt. Diese Immobilie ist provisionspflichtig. Die Provision wird vom Käufer und Verkäufer zu gleichen Teilen getragen und ist verdient und zahlbar an den Nachweis-/ Vermittlungsmakler bei notarieller Beurkundung binnen vierzehn Tagen nach Abschluss.

-----

Info aus aktuellem Anlass:

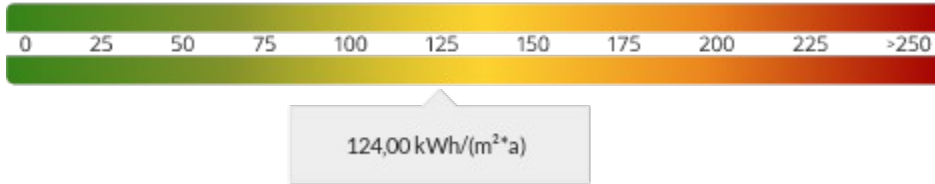
Bei Besichtigungsterminen werden alle angemessenen Gesundheits- und Hygienestandards eingehalten. Es werden Einzelbesichtigungen nach Terminabsprache durchgeführt.

Statt eines Besichtigungstermins, vor Ort, können zunächst alle wichtigen Fragen am Telefon geklärt, Bilder, Exposés und weitere Infos per Mail ausgetauscht werden.

Sie kommen erst, wenn Sie sich sicher sind, dass die Immobilie zu Ihnen passt.

-----

## Energieverbrauchsausweis



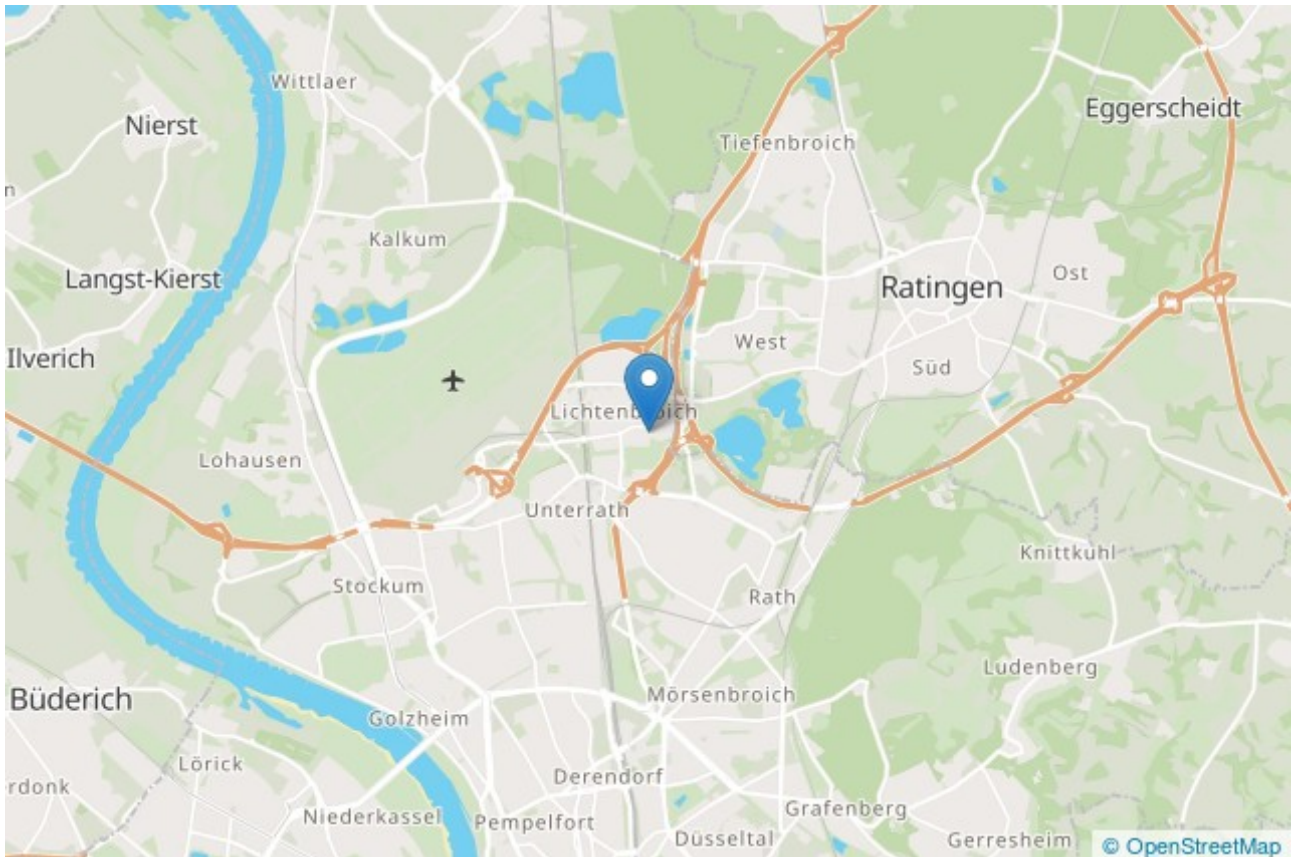
<b>Endenergieverbrauch</b>	124 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D
<b>Gültig bis</b>	12.06.2028

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Kurt Zielke
<b>Telefon</b>	+49 211 92412323
<b>Ort</b>	40699 Erkrath
<b>E-Mail</b>	info@zielke-immo.de

## Lage und Umgebung

40472 Düsseldorf







Ansicht



Westbalkon





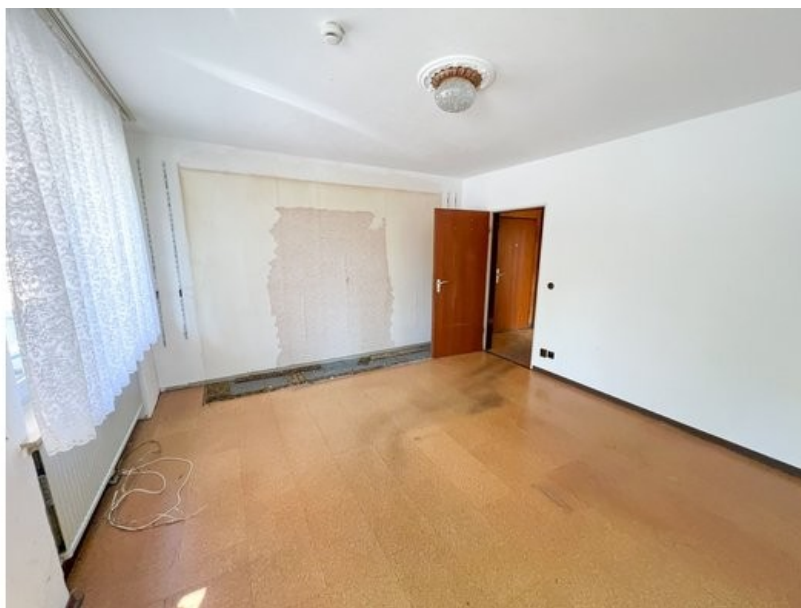
Ostbalkon



Wohnen



Wohnen



Schlafen



Diele



IMG\_8178





Schwimmbad



Sport



Sauna



Grundriss