

Eigentumswohnung in Düsseldorf - Pempelfort
Angebot Objekt - Nr. 5816



Lage: Die Immobilie liegt in einem bevorzugten Wohngebiet von Düsseldorf, im Ortsteil Pempelfort. Die Wohnung befindet sich im 5.Obergeschoss der Stockkampstraße 4, in einem sehr gepflegten 5-Familienhaus mit Ladenlokal, welches als Kosmetikstudio genutzt wird. Der Hofgarten und der Rhein sind fußläufig, in ca. 5-10 Minuten erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel, diverse Schulen und Kindergärten, sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich ebenso in der Nähe zum Objekt und sind mit wenigen Schritten erreichbar. Das Wohnviertel besticht durch seine gemischte und historische Bebauung mit zahlreichen Altbauten.

Baujahr: ca. 1905 / Wiederaufbau ab Kellerdecke im Jahr 1956

Wohn/Nutzfläche: Es stehen ca. 70 m² Wohnfläche und ca. 5 m² Nutzfläche (Kellerraum) zur Verfügung. Die Dachschrägen werden in allen Zimmern durch großzügige Dachgauben unterbrochen.

Objektbeschreibung: Das Haus wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet. Eine Dachsanierung erfolgte im Jahr 1999 und die Fassade ist erst kürzlich im Erdgeschossbereich mit neuen, modernen Wandfliesen verschönert worden. Alle Fenster sind selbstverständlich mit Doppelverglasung versehen. Die Wohnungen werden mit einer Gas-Zentralheizung kostengünstig beheizt und die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer. Im Jahr 2005 erfolgte die komplette Erneuerung der elektrischen Leitungen. Das Badezimmer ist 2010 komplett saniert und mit weißen Sanitärobjekten und Wandfliesen ausgestattet worden. Im Badezimmer, im Flur und in der Küche sind helle, moderne Bodenfliesen verlegt. In allen anderen Wohnräumen befinden sich Laminatböden. Die in zwei Räumen vorhandenen Fernsehanschlüsse werden von einer gemeinschaftlichen Satellitenanlage mit Signalen versorgt.

Raumaufteilung:	Diele/Flur	7,05 m ² Wohnfläche
	Küche	15,38 m ² Wohnfläche
	Essen/Wohnzimmer	19,56 m ² Wohnfläche
	Badezimmer	4,34 m ² Wohnfläche
	Schlafzimmer	14,49 m ² Wohnfläche
	Kinderzimmer	13,30 m ² Wohnfläche
	Abstellkammer	1,94 m ² Wohnfläche

Sonstiges: Ein KFZ-Stellplatz kann im nahegelegenen Parkhaus kostengünstig angemietet werden. Eine externe Hausverwaltung erstellt die jährliche Nebenkostenabrechnung. Das Hausgeld beträgt 257,00 € und beinhaltet die Hausreinigung sowie einen Winterdienst. Für die Errichtung einer Dachterrasse liegt eine Baugenehmigung vor. Die anteilige Instandhaltungsdrücklage beträgt 1.037,86 €. Eine Innenbesichtigung ist nur nach vorheriger Terminabsprache mit meinem Büro möglich.

Energieverbrauch: Der Energiepass ist beantragt und wird nachgereicht

Kaufpreis: **179.000,00 €**

Courtage: Der/die Käufer/in hat 3,57% des Verkaufspreises einschließlich MwSt. als Honorar zu zahlen welches bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig wird.