



Immobilienexposé  
**Helle 2 Zimmer Wohnung mit Balkon in  
Wersten**

Objekt-Nr.:  
20049-3446



## Wohnung zum Kauf

Helle 2 Zimmer Wohnung mit Balkon in Wersten

**Kaufpreis**  
249.000 €

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

 **2**  
Zimmer

 **1958**  
Baujahr

 **1**  
Schlafzimmer

 **1**  
Bad

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	249.000 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	Provisionsfrei	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	20049-3446	
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	71 m <sup>2</sup>
	Zimmer	2
	min. teilbare Fläche (ca.)	71 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Etage	1
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Wohneinheiten	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Balkone	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	Nach Vereinbarung
	Modernisierungen	2012
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1958

Lage/Gebiet	1A
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Unterkellert	Ja
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Süd-Ost

**Ausstattungsdetails**

Bad mit	Wanne
Boden	Laminat
Rolladen	✓
Kabel/Sat-TV	✓
Gäste-WC	✓

**Sonstige**

Heizungsart	Zentralheizung
-------------	----------------

## Beschreibung

Die 2 Zimmer-Wohnung im 1. OG erstreckt sich über ca. 72 m<sup>2</sup> und besticht durch schöne große Fenster und ihre sonnenhellen Räume sowie ihren funktionalen Grundriss.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon, der ein Platz der Entspannung und Ruhe ist. Hier können Sie gemütliche Stunden verbringen und die warmen Sonnenstrahlen genießen. Der Balkon ist nämlich nach Süden ausgerichtet!

Die zum Essbereich offene Küche hat genau die richtige Größe. Hier kann auf kleiner Fläche lecker gekocht, gebacken und probiert werden. Alles frisch auf den Tisch und genießen am Esstisch der sofort nebenan ist.

Vom Flur aus geht's in das geräumige Schlafzimmer. Das Badezimmer sowie das WC sind in dieser Immobilie getrennt. Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum, der sich auch als kleine Werkstatt nutzen lässt.

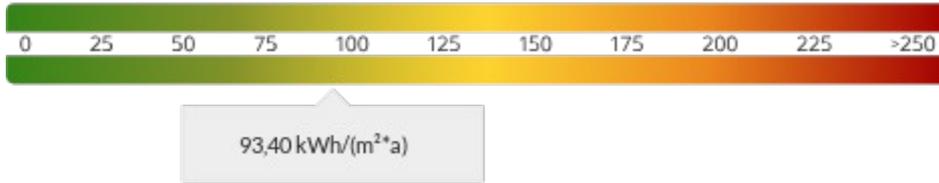
## Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt in Wersten unweit von der U-Bahnstation UNI Ost / Botanischer Garten.

In unmittelbarer Nähe befinden sich außerdem zwei Seen und mehrere Parks, die sich ebenfalls zum spazierengehen anbieten.

Eine nennenswerte und schöne Ecke ist der Himmelsgeister Strand - eine tolle Location zum Sonnen und Picknicken

## Energiebedarfsausweis



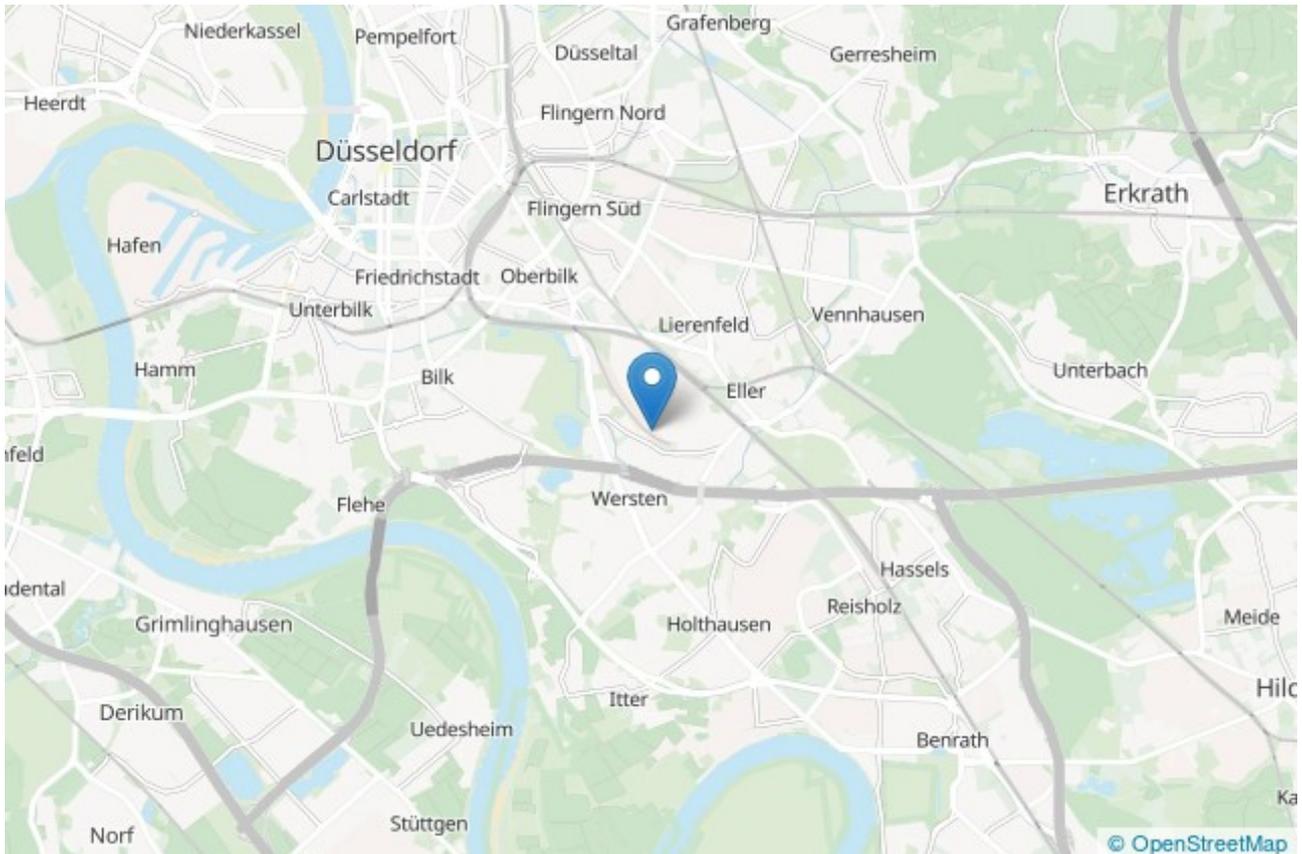
<b>Endenergiebedarf</b>	93,40
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Energieeffizienzklasse</b>	C
<b>Gültig bis</b>	19.01.2032

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Erhan Dalkilic
<b>Telefon</b>	+49 2452 9787817
<b>Ort</b>	52525 Heinsberg
<b>E-Mail</b>	e.dalkilic@immofly.de

## Lage und Umgebung

40591 Düsseldorf





Hausansicht



Rückansicht



Hausflur



Diele



Wohnzimmer



Essbereich



Balkon



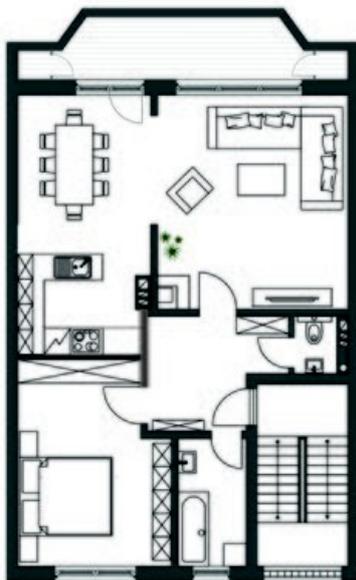
Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



1.OG