

# Perfekt für Jung & Alt - 2 Zimmer Erdgeschosswohnung in Unterrath -

VONOVIA

Segeberger Weg 7 - 40468 Düsseldorf  
Objekt-ID: 7006-74

provisions-  
frei



Segeberger Weg 7



Grundriss

## Objektbeschreibung

Bei dieser zum Verkauf stehenden Wohnung handelt es sich um eine ca. 50 m<sup>2</sup> große, helle 2 - Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon im Erdgeschoss einer ruhigen und gepflegten Wohnanlage, welche 1954 errichtet wurde.

Die Eigentümergemeinschaft ist auf Grund Ihrer ruhigen und doch zentralen Lage beliebt bei Jung und Alt.

Sowohl die Gartenanlage als auch das Haus und die Treppenhäuser sind in einem sehr guten und gepflegten Zustand.

Das Objekt steht für eine stets äußerst gute Vermietbarkeit.

Verschaffen Sie sich auch gern Ihren persönlichen Eindruck bei einer Besichtigung.

Melden Sie sich gern für weitere Informationen unter

## Lage

Unterrath liegt im Rheinland bzw. im historischen Territorium des Bergischen Landes. Unterrath grenzt an die weiteren Stadtteile Lohausen, Lichtenbroich, Rath, Mörsenbroich, Derendorf und Stockum. Den Stadtteil durchquert in nördlicher Richtung der Kittelbach, ein Arm der nördlichen Düssel. Unterrath ist ein Stadtteil im Wandel. War Unterrath bisher eher ein überwiegender Wohnstadtteil für die ältere Bevölkerung, findet gerade in den letzten Jahren eine Umorientierung statt. Es überwiegen Reihen- und Doppelhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser. Oft findet sich ältere Bausubstanz. Der Stadtteil wird durch zahlreiche kleine Grünflächen aufgelockert, was anschaulich in Luftaufnahmen zu erkennen ist. Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung liegt mit 45 Jahren und 5 Monaten (Stand 2007) 2 Jahre und 3 Monate über dem der gesamten Stadt. Ein hoher Anteil der Bevölkerung pendelt zur Berufsausübung in andere Stadtteile oder Städte. An den großen Hauptverkehrsstraßen, den Ein- und Ausfallstraßen im Norden, entstehen neue Bauwerke, Büroviertel und Gewerbeflächen. So hat sich auch der Komplex des Düsseldorfer Flughafens ausgehend von Lohausen nach Unterrath erweitert. Der Unterrather Friedhof liegt an der Unterrather Straße. Unterrath liegt verkehrstechnisch sehr günstig. An seinem nördlichen Rand findet sich

## Überblick

Objekttyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	221.600 €
Wohnfläche ca.	50 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	2
Balkon	✓
Badfenster	✓
Keller	✓

## Ausstattung

Die Eigentumswohnung umfasst ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf das Schlafzimmer, das Wohnzimmer, Küche, Bad, und Balkon.

Die Wohnung ist sehr günstig geschnitten und bietet gute Stellflächen.

Im Objekt sind Holzfenster mit Doppelverglasung verbaut.

Die Häuser werden über eine Zentralheizung beheizt, die mit Gas befeuert wird.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum.

Kontakt: Herr Kurter unter 0172 2668823

## 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.

<b>Hausgeld/mtl.</b>	-
<b>Mieteinnahmen/p.a.</b>	6.300 €
<b>X-fache Miete</b>	35,17

<b>Vermietungsstatus</b>	vermietet
<b>Baujahr</b>	1954
<b>Etage</b>	EG
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal

<b>Ausweisart</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieträger</b>	Gas
<b>Verbrauchskennwert</b>	92
	kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung (Gas)

## Kontakt

**Erkan Kurter**  
**Kurter Immobilien &**  
**Finanzierungen**  
**Selbständiger Vertriebspartner der**  
**VONOVIA SE**

**Bruhnstraße 1**  
**40225 Düsseldorf**

**E: [info@kurter-immobilien.de](mailto:info@kurter-immobilien.de)**  
**T: 0211 87536545**  
**M: 0172 2668823**

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



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.