

Kleinere, modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit West-Loggia in gepflegtem Haus in Mörsenbroich



Sankt-Franziskus-Str. 28

40470 Düsseldorf

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 46,06 m²
Kaufpreis: 240.000,00 EUR

Scout-ID: 166295031
Objekt-Nr.: WE10 SF28



Wenzig GmbH

Ihr Ansprechpartner:

Wenzig GmbH

Firma Wenzig GmbH

E-Mail: service@wenzig-gmbh.de

Tel: +49 1520 3189084

Web: <http://www.wenzig-gmbh.de>

Wohnungstyp:	Hochparterre
Nutzfläche ca.:	4,00 m ²
Etage:	0
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1983
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2025
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert:	112,40 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1983
Bezugsfrei ab:	sofort

Hausgeld: 176,25 EUR
Provision für Käufer: 3,57% inkl. MwSt. Käuferprovision
3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Kleinere, modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit West-Loggia in gepflegtem Haus in Mörsenbroich



Sankt-Franziskus-Str. 28

40470 Düsseldorf

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 46,06 m²
Kaufpreis: 240.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Diese perfekt nach Westen ausgerichtete und attraktive 2-Zimmer Wohnung mit ca. 46 m² Wohnfläche ist ideal für eine Person und befindet sich in Düsseldorf-Mörsenbroich.

Die Wohnung ist komplett zur ruhigen Rückseite des Gebäudes (Westen) ausgerichtet und verfügt über eine schöne West-Loggia (ca. 6 m²) mit Blick ins Grüne des hauseigenen Gartens als auch in die Gärten benachbarter Häuser.

Diese Wohnung zeichnet sich durch einen guten Grundriss aus. Obwohl insgesamt eine kleinere Wohnfläche, ist die Wohnung perfekt mit 2 Zimmern angelegt, die beide eine vernünftige Größe haben. Sie wird durch große Fenster belichtet (2014 erneuert) und ist daher auch wirklich hell. Der Zugang zur Loggia ist über eine sehr große Schiebetür vom Wohnzimmer aus möglich.

Die Wohnung hat ein modernisiertes Bad mit modernen großformatigen Fliesen und ist ausgestattet mit einer großen Walk-in-Dusche, die mit Glas zum restlichen Bad abgetrennt ist, einem Waschtisch mit Unterschrank, einem Tiefspül-WC und einem Handtuchheizkörper.

Anschlüsse für Waschmaschine und Kondentrockner gibt es in einem separaten Waschraum in Keller des Hauses.

Die weitere Ausstattung ist wie unten beschrieben.

Die gut an den ÖPNV angebundene Wohnung bietet gute Optionen für Eigennutzer oder Kapitalanleger. Durch die gute Lage, Aufteilung und Ausrichtung ist sie sowohl für die Vermietung als auch die Eigennutzung sehr interessant.

Die Wohnung ist frei und nicht vermietet.

Die Wohnung ist Teil eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Parteien und bietet eine gute Wohnqualität in guter Lage.

Die Verwaltung bietet einen Service an, der in den Betriebskosten bereits enthalten ist:

- Pflege der Grünanlagen und Gärten;
- Treppenhausreinigung;
- Hausmeisterdienst;
- Winterdienst.

Ausstattung:

Die Ausstattung entspricht einer modernisierten Wohnung:

- 2 Zimmer: Wohn- und Schlafzimmer
- offene Küchennische
- Hochwertiger Holz-Dekorboden (Eiche)
- Modernes Bad mit großformatigen Fliesen, großer Walk-in-Dusche, modernem Waschtisch mit Unterschrank, Tiefspül-WC und Handtuchheizung
- Waschtisch von schweizer Firma Laufen
- Chrom-Armaturen von Firma Grohe
- Walk-in-Dusche mit Glasabtrennung

- Schiebetür zum Bad
- sehr große Fenster / Schiebetür zur Loggia (Fenster 2014 erneuert)
- gut nutzbare West-Loggia (ca. 6 m²)
- offene Küchennische
- Rollläden an allen Fenstern
- Klingel-/Sprechanlage
- Keller
- separater Waschraum im Keller
- gepflegte Garten-/Außenanlage
- kostenlose, öffentliche Parkplätze direkt vor dem Haus

Lage:

Die Wohnung befindet sich im Herzen vom Düsseldorfer Stadtteil Mörsenbroich, liegt unweit des "Mörsenbroicher Ei", aber weit genug davon entfernt und zudem baulich vom Verkehr sehr gut abgeschottet, was eine hohe und ruhige Wohnqualität bei gleichzeitig städtischer Lage sichert.

Überhaupt ist die Lage extrem verkehrsgünstig: man kommt mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell in jede Richtung in Düsseldorf. Direkt am "Mörsenboicher Ei"/Heinrichstraße (6 Minuten zu Fuß) befinden sich Straßenbahnhaltestellen (701/708/U71) und Bushaltestellen (812/733). Eine weitere Bushaltestelle (776/NE3) befindet sich direkt in der Sankt-Franziskusstraße (3 Minuten zu Fuß). Ebenfalls sehr gut zu Fuß erreichbar (12 Minuten): Derendorf-S-Bahn (S1/S6/S11/701/733/752/754/756/758/807/834/M2/SB55). Diese Station ist nur 3 Stationen vom Hauptbahnhof entfernt.

Mit dem Auto ist man ganz schnell auf der A52 Richtung Mönchengladbach oder Ruhrgebiet und auch auf den Autobahnen A44 und A3. Selbst zum Flughafen und zur Messe benötigt man nur 10 Minuten.

Neben der verkehrstechnisch optimalen Anbindung ist die Nahversorgung durch die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in den nahegelegenen Stadtteilen Düsseldorf-Rath oder Derendorf gut gesichert. Ein Aldi-Discounter befindet sich in fußläufiger Entfernung.

In Düsseldorf-Rath oder in Derendorf befinden sich auch zahlreiche Restaurants oder Cafés. Ziele zur Naherholung (z.B. Rhein, Grafenberger Wald) und zum Fitness (z.B. Fitklusiv (fußläufig), Fitness First) sind sehr schnell zu erreichen (ÖPNV wie Auto).

Sonstiges:

Verschaffen Sie sich einen unmittelbaren Eindruck von dieser wirklich schönen Wohnung mit der West-Loggia und vereinbaren Sie direkt einen Besichtigungstermin mit uns.

Die Wohnung ist frei und nicht vermietet.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer oder der Verwaltung und wurden sorgfältig geprüft! Dennoch kann für die Richtigkeit keine Haftung übernommen werden.

Kleinere, modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit West-Loggia in gepflegtem Haus in Mörsenbroich



Sankt-Franziskus-Str. 28
40470 Düsseldorf

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 46,06 m²
Kaufpreis: 240.000,00 EUR



Front des Hauses



Eingang



helles Wohnzimmer



Blick in Gärten gen Westen

Kleinere, modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit West-Loggia in gepflegtem Haus in Mörsenbroich



Sankt-Franziskus-Str. 28
40470 Düsseldorf

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 46,06 m²
Kaufpreis: 240.000,00 EUR



sonnige West-Loggia



große Fenster-Schiebeelemente



große West-Loggia



offene Küchennische

Kleinere, modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit West-Loggia in gepflegtem Haus in Mörsenbroich



Sankt-Franziskus-Str. 28
40470 Düsseldorf

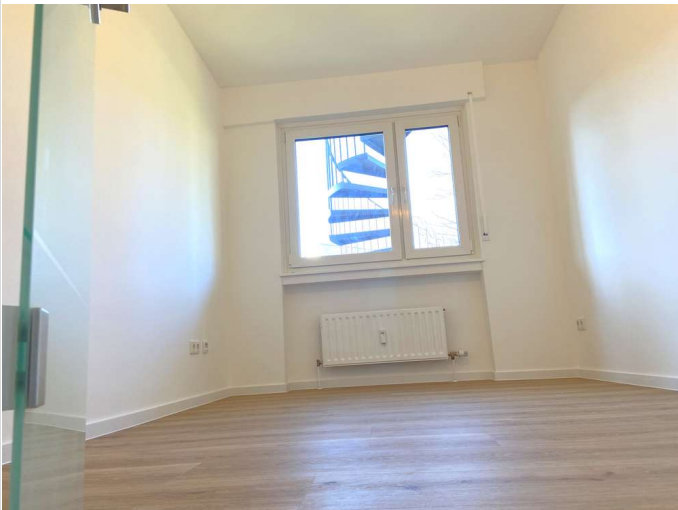
Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 46,06 m²
Kaufpreis: 240.000,00 EUR



ausreichend Steckdosen



abgetrenntes 2. Zimmer



2. Zimmer



Glastür zum 2. Zimmer

Kleinere, modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit West-Loggia in gepflegtem Haus in Mörsenbroich



Sankt-Franziskus-Str. 28
40470 Düsseldorf

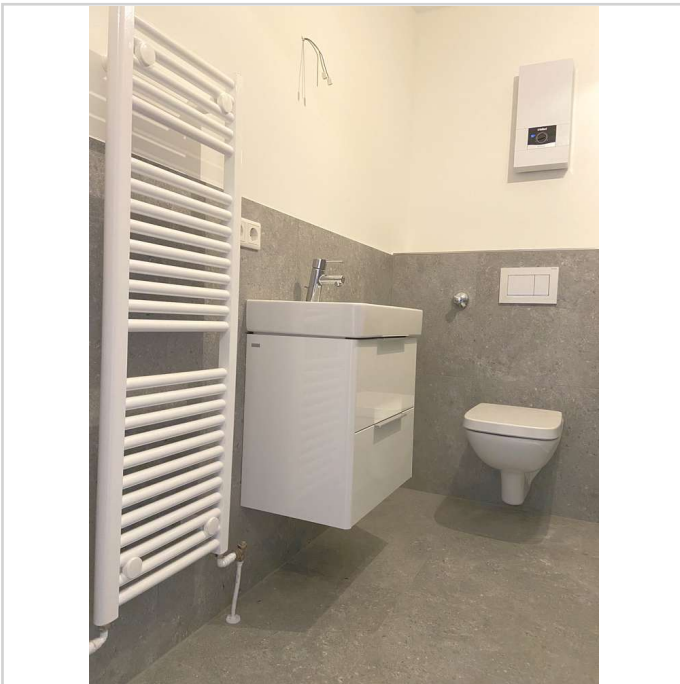
Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 46,06 m²
Kaufpreis: 240.000,00 EUR



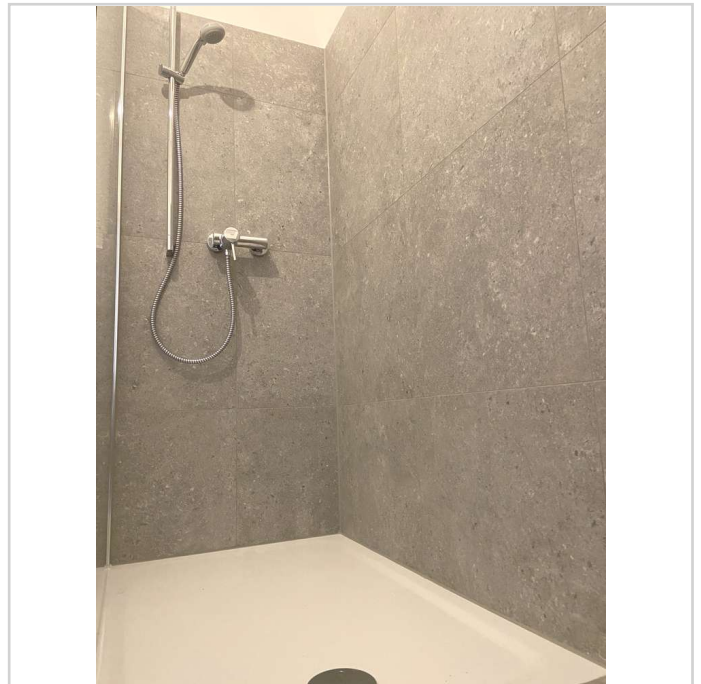
Schiebetür zum Bad



Neuwertiges Bad



moderne Ausstattung



große Dusche

Kleinere, modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit West-Loggia in gepflegtem Haus in Mörsenbroich



Sankt-Franziskus-Str. 28
40470 Düsseldorf

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 46,06 m²
Kaufpreis: 240.000,00 EUR



Laufen-Waschtisch



hochwertige Armaturen



Eingangsbereich



Loggia der Wohnung

Kleinere, modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit West-Loggia in gepflegtem Haus in Mörsenbroich



Sankt-Franziskus-Str. 28
40470 Düsseldorf

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 46,06 m²
Kaufpreis: 240.000,00 EUR



Rückansicht des Hauses



Loggia-Fenster mit Rollladen



abschließbare Fenstergriffe



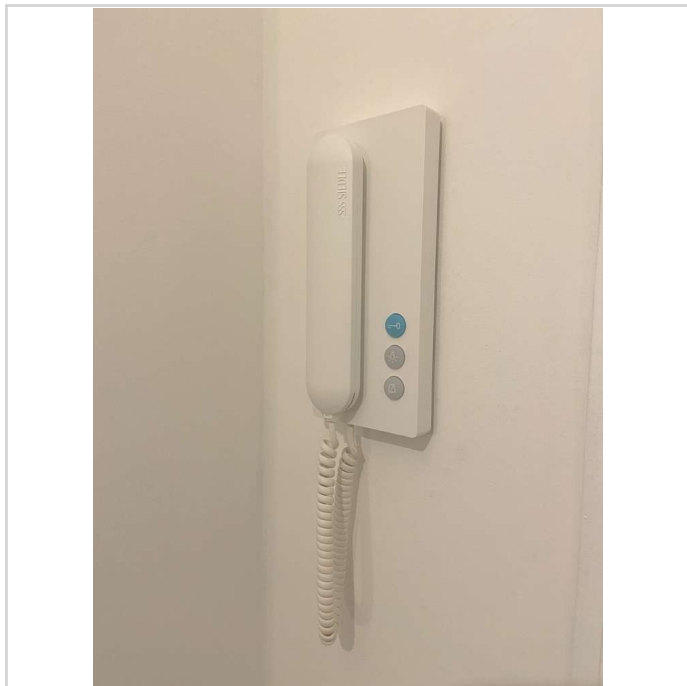
Rollladen für 2. Zimmer

Kleinere, modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit West-Loggia in gepflegtem Haus in Mörsenbroich

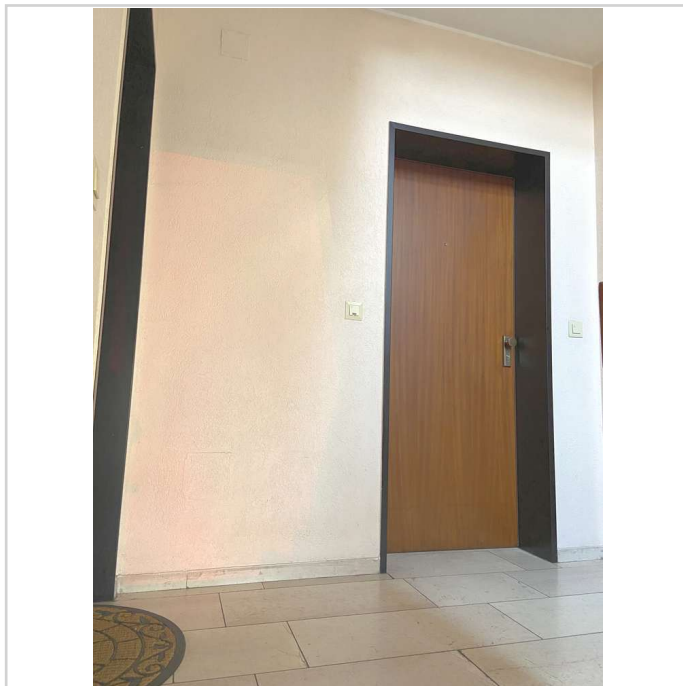


Sankt-Franziskus-Str. 28
40470 Düsseldorf

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 46,06 m²
Kaufpreis: 240.000,00 EUR



Sprechanlage



Wohnungs-Eingangstür



Außenansicht des Objektes



Wenzig QR Code

Kleinere, modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit West-Loggia in gepflegtem Haus in Mörsenbroich



Sankt-Franziskus-Str. 28
40470 Düsseldorf

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 46,06 m²
Kaufpreis: 240.000,00 EUR



Exposéplan, nicht maßstäblich

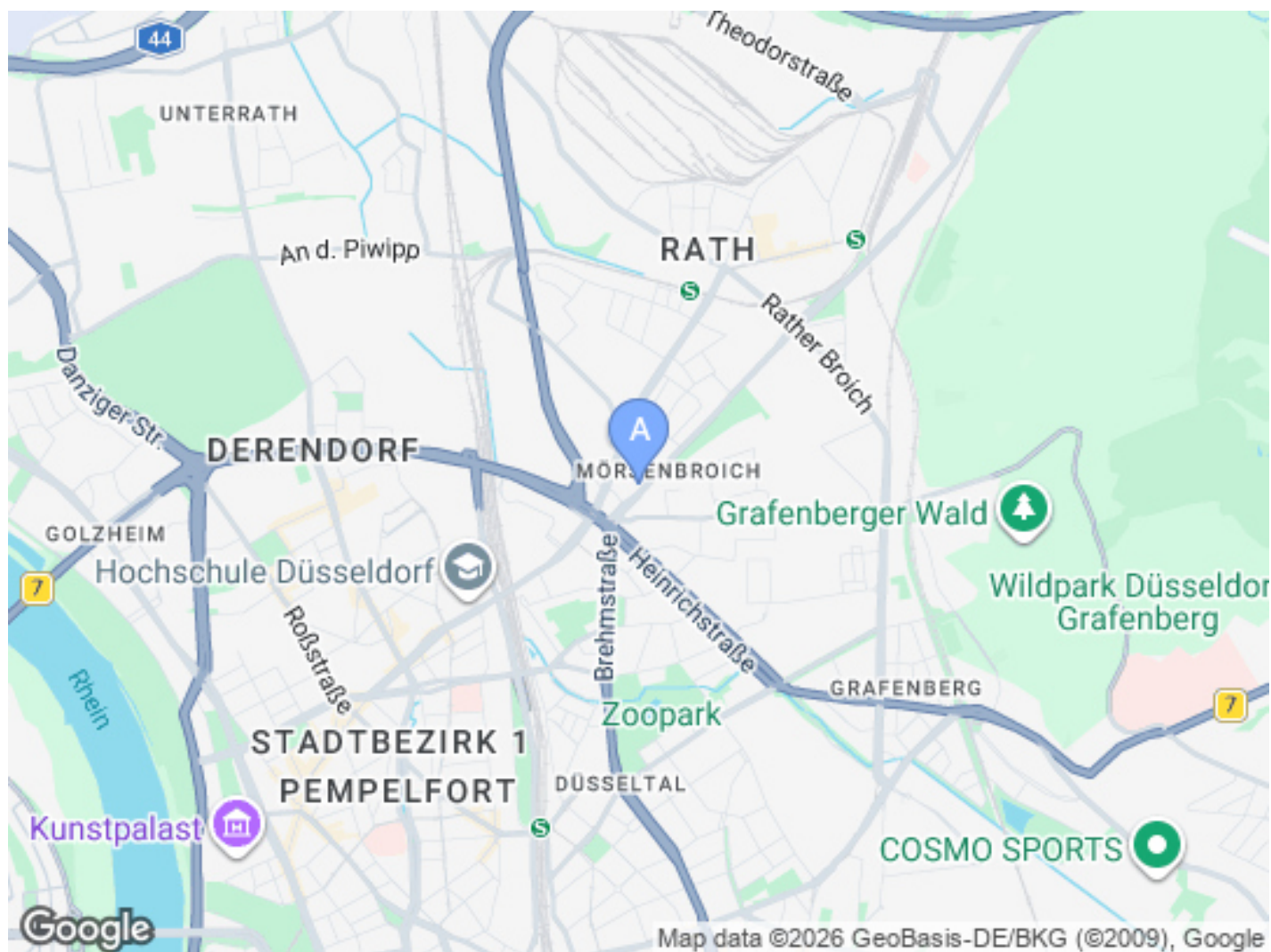
Grundriss_WE10_SFS28_möbliert1

Kleinere, modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit West-Loggia in gepflegtem Haus in Mörsenbroich



Sankt-Franziskus-Str. 28
40470 Düsseldorf

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 46,06 m²
Kaufpreis: 240.000,00 EUR



Allgemeine Hinweise und Vertragsbedingungen eines Maklervertrages mit uns

Die in unseren Exposés enthaltenen Angaben wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann dennoch nicht übernommen werden. Soweit Zeichnungen / Beschreibungen beiliegen, dienen diese nur der ersten Information und sind evtl. nicht exakt / maßgenau und/oder nicht umfassend. Wenn dies im Text nicht ausdrücklich erwähnt ist, gehören in den Zeichnungen dargestellte Einrichtungsgegenstände, Markisen, Pflanzen usw. nicht zum Lieferumfang dieses Angebotes. Fordern Sie bei Interesse bitte Detailunterlagen an.

Mit der Zusendung dieses Exposés bieten wir Ihnen an, einen Maklervertrag mit uns zu schließen.

Maklerverträge sollten im Sinne der Klarheit für beide Parteien am besten in Textform vorliegen.
Bitte bestätigen Sie uns daher per E-Mail oder schriftlich, dass Sie unser Angebot annehmen.

Hierfür reicht es aus, wenn Sie uns kurz per E-Mail unter service@wenzig-gmbh.de anschreiben und mitteilen, dass wir auf Basis der in den Exposés genannten Bedingungen für Sie als Makler tätig werden sollen.

Sie können aber auch gerne das beigefügte Dokument „Abschluss eines Maklervertrages mit der Wenzig GmbH“ unterschreiben und uns dann per Post oder E-Mail zuschicken.

Gerne nennen wir Ihnen nach Abschluss des Maklervertrages Namen und Anschrift des Eigentümers.

Vor Abschluss eines Kaufvertrages mit dem jeweiligen Eigentümer erheben wir keinerlei Gebühren. Nur wenn es zum Abschluss eines Kaufvertrages kommt, ist an uns eine Provision zu entrichten. Die Höhe der vom Käufer an uns zu entrichtenden Provision geht aus dem jeweiligen Exposé hervor. Der Verkäufer hat eine Provision in gleicher Höhe zu entrichten, wenn er uns ebenfalls beauftragt hat, Sie Verbraucher sind und wir für Sie als Makler den Kauf eines Einfamilienhauses, eines Reihenhauses oder einer Wohnung tätig werden.

Da das Angebot nur für Sie persönlich bestimmt ist, bitten wir Sie um Diskretion. Bei Weitergabe des Angebotes an Dritte müssen wir Sie für den uns hieraus entstandenen Schaden in Regress nehmen. Wenn das angebotene Objekt Ihnen bereits bekannt ist, bitten wir Sie, uns dies innerhalb einer Woche mitzuteilen. Falls uns Ihre Nachricht nicht innerhalb dieser Frist zugeht, gilt unser Angebot bei Abschluss eines Kaufvertrages als ursächlich.

Wir nehmen nicht an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil und sind hierzu auch nicht verpflichtet.

Wenzig GmbH
Zur alten Exerzierhalle 25
40476 Düsseldorf
Tel.: +49 152 03189084
Email: service@wenzig-gmbh.de



Abschluss eines Maklervertrages mit der Wenzig GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erkläre/n ich/wir,

Frau/Herr _____,

Adresse: _____ , _____

und Frau/Herr _____,

Adresse: _____ , _____

Folgendes:

I. Annahmeerklärung

☐ Ich/Wir beauftrage/n Sie hiermit, für mich /uns als Makler zum Nachweis der Gelegenheit des Kaufs oder der Vermittlung eines Vertrags über eine Immobilie tätig zu werden. Die Vertragsbedingungen ergeben sich für jede Immobilie aus den jeweiligen Exposés sowie den beigefügten „Allgemeinen Hinweisen und Vertragsbedingungen eines Maklervertrages mit uns“. Gern nehme/n ich/wir daher Ihr Angebot zum Abschluss eines Maklervertrages an.

II. Widerrufsbelehrung

☐ Die dem Exposé beigefügte Belehrung über mein/unser Widerrufsrecht habe/n ich/wir erhalten.

III. Erklärung zum vorzeitigen Tätigwerden

☐ Ich/wir verlange/n ausdrücklich und stimme/n ausdrücklich zu, dass die Wenzig GmbH bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnt. (§357a Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Mir/uns ist bekannt, dass ich/wir bei vollständiger Vertragserfüllung durch die Wenzig GmbH mein/unser Widerrufsrecht verliere/n (§356 Abs. 4 BGB).

Ort, Datum

Name/n

Unterschrift

Unterschrift

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

als Maklerunternehmen sind wir verpflichtet, Kunden, die Verbraucher sind, über deren Widerrufsrecht zum Maklervertrag zu informieren und dies zu dokumentieren.

Wenn Sie mit uns einen Maklervertrag abschließen, entstehen Ihnen zunächst keine Kosten für den Versand von Exposés. Auch für Besichtigungen von Objekten berechnen wir Ihnen keinerlei Kosten. Sie bezahlen erst dann für unsere Leistungen, wenn es zu einem notariellen Vertragsabschluss einer von uns nachgewiesenen oder vermittelten Immobilie kommt.

Bitte lesen Sie die vom **Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz** vorgegebene Widerrufsbelehrung.

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Name/Firma: Wenzig GmbH
Anschrift: Zur alten Exerzierhalle 25
 40476 Düsseldorf
Telefonnummer: 0152 03189084
E-Mail: service@wenzig-gmbh.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Sie dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tage zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu diesem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Muster- Widerrufsformular

(für den Widerruf können Sie dieses Formular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist)

Hiermit widerrufe/n ich/wir:

Name: _____

Anschrift: _____

Telefonnummer: _____

Fax: _____

E-Mail: _____

den von mir/uns abgeschlossenen Maklervertrag vom:

(Datum des Vertragsschlusses)

mit

Name/Firma: Wenzig GmbH

Anschrift: Zur alten Exerzierhalle 25
40476 Düsseldorf

Telefonnummer: 0152 03189084

E-Mail: service@wenzig-gmbh.de

(Ort und Datum)

(Unterschrift der/s Auftraggeber/s)