

# 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 m<sup>2</sup>  
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](mailto:service@wenzig-gmbh.de)

Tel: +49 1520 3189084

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

|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Wohnungstyp:                      | Hochparterre                   |
| Nutzfläche ca.:                   | 4,00 m <sup>2</sup>            |
| 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 <sup>2</sup> *a) |
| Baujahr laut Energieausweis:      | 1983                           |
| Bezugsfrei ab:                    | sofort                         |

Hausgeld: 315,00 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 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 240.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Diese perfekt nach Westen ausgerichtete und attraktive 2-Zimmer Wohnung mit ca. 46 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>)
- 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 Straßenbahnhaltstellen (701/708/U71) und Bushaltstellen (812/733). Eine weitere Bushaltstelle (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 m<sup>2</sup>  
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 Mörsebroich



Sankt-Franziskus-Str. 28  
40470 Düsseldorf

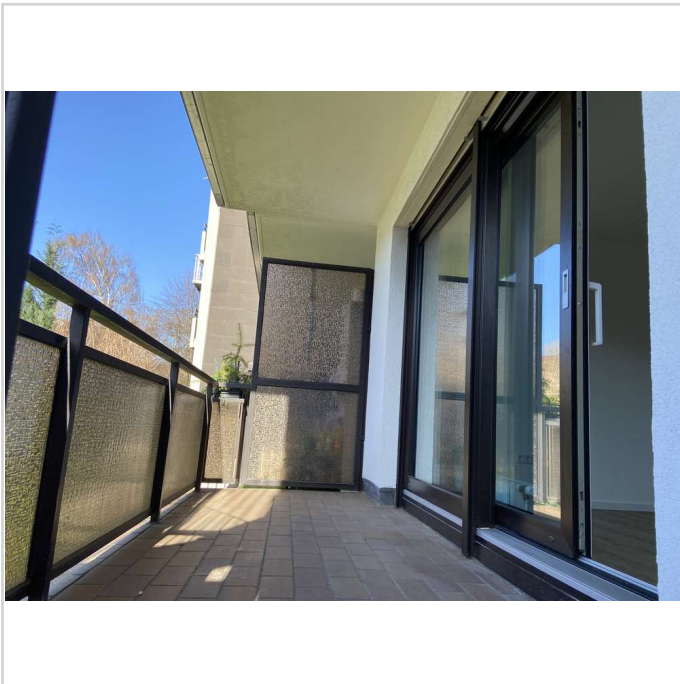
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 46,06 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 240.000,00 EUR



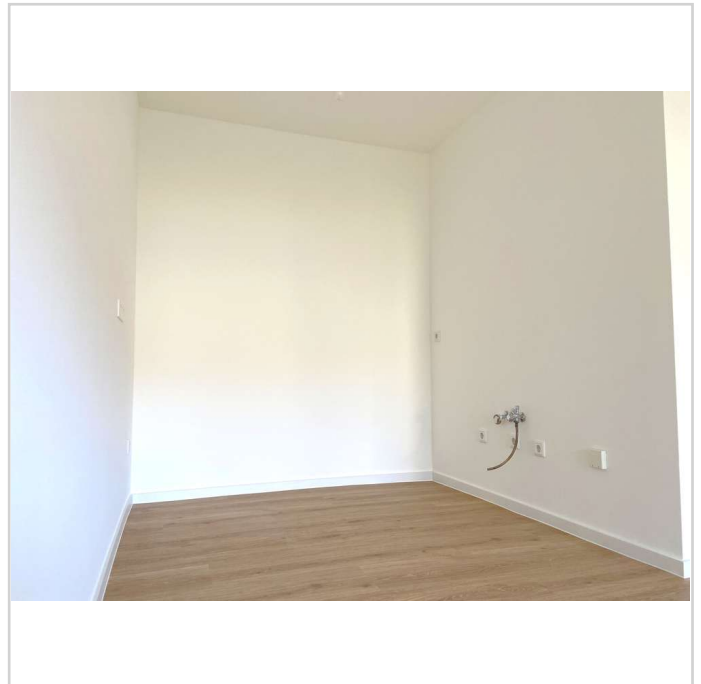
sonnige West-Loggia



große Fenster-Schiebeelemente



große West-Loggia



offene Küchennische

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

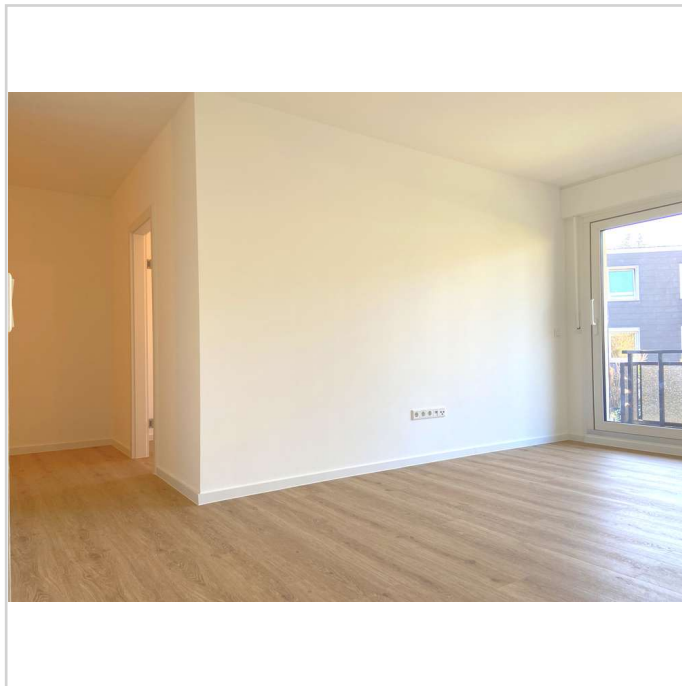


Sankt-Franziskus-Str. 28  
40470 Düsseldorf

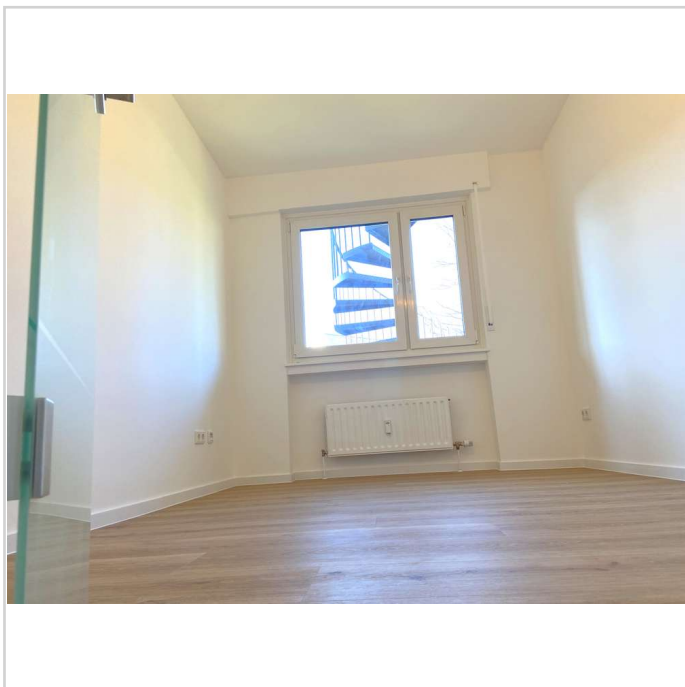
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 46,06 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 240.000,00 EUR



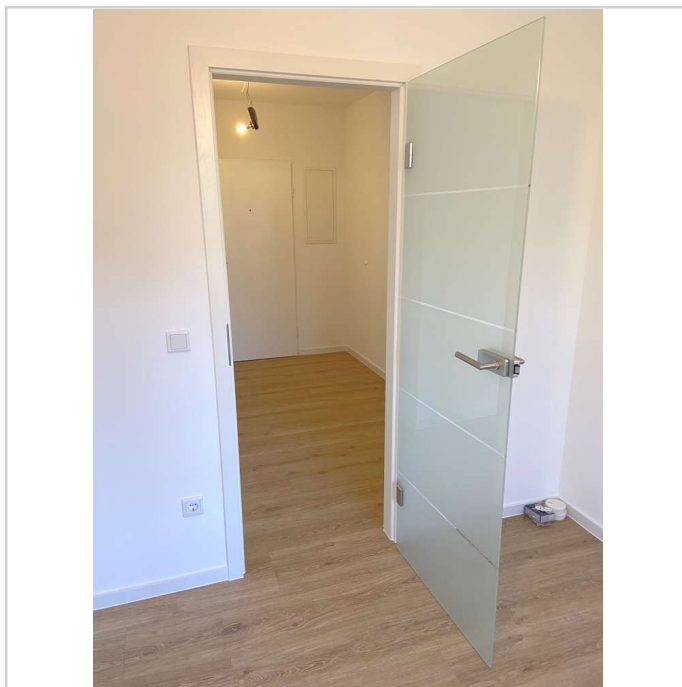
ausreichend Steckdosen



abgetrenntes 2. Zimmer



2. Zimmer



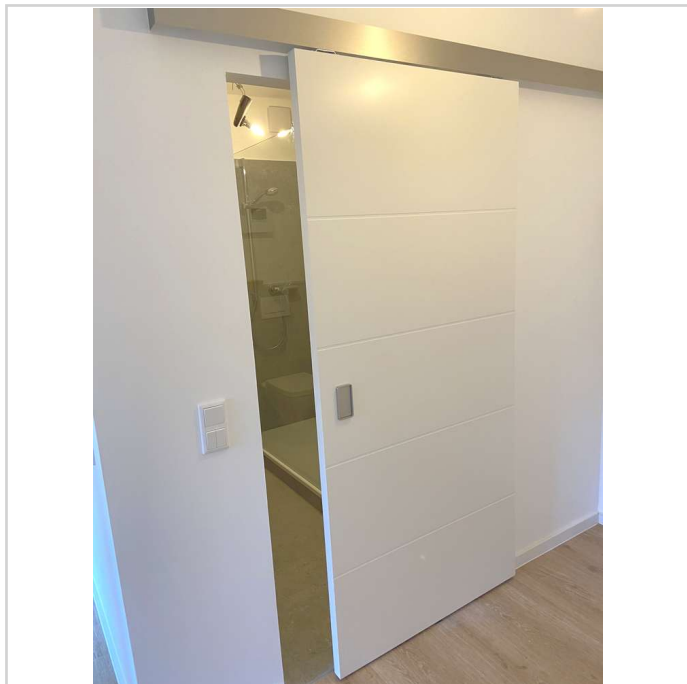
Glastür zum 2. Zimmer

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

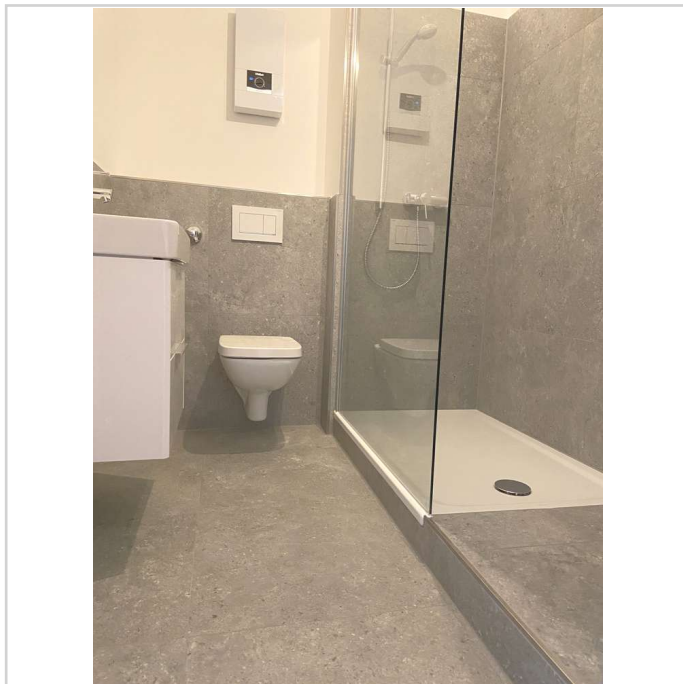


Sankt-Franziskus-Str. 28  
40470 Düsseldorf

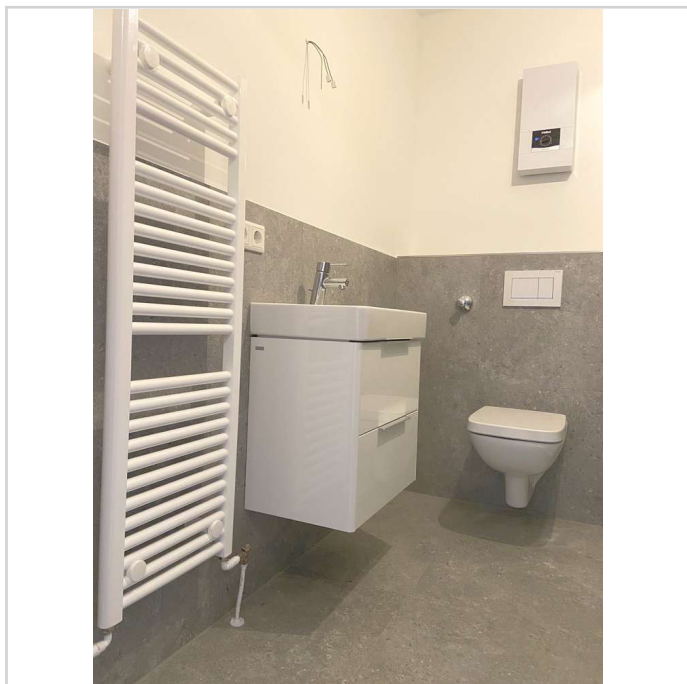
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 46,06 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 240.000,00 EUR



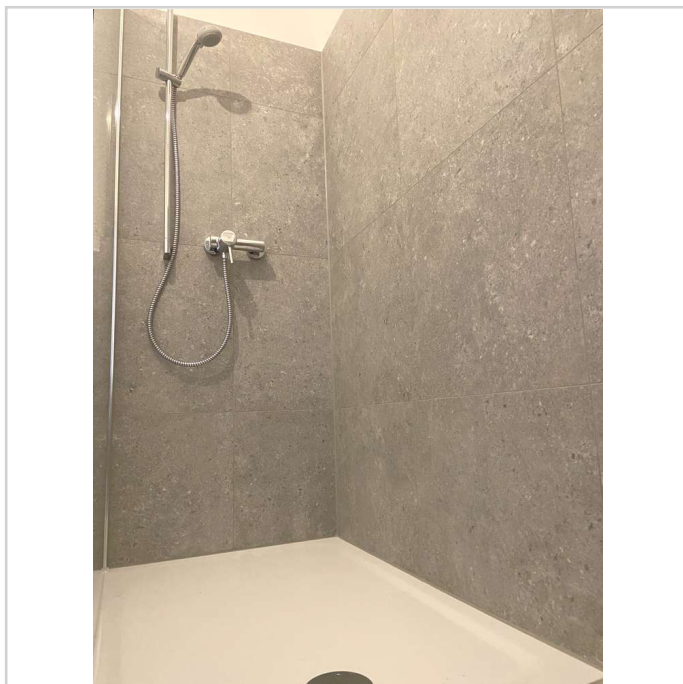
Schiebetür zum Bad



Neuwertiges Bad



moderne Ausstattung



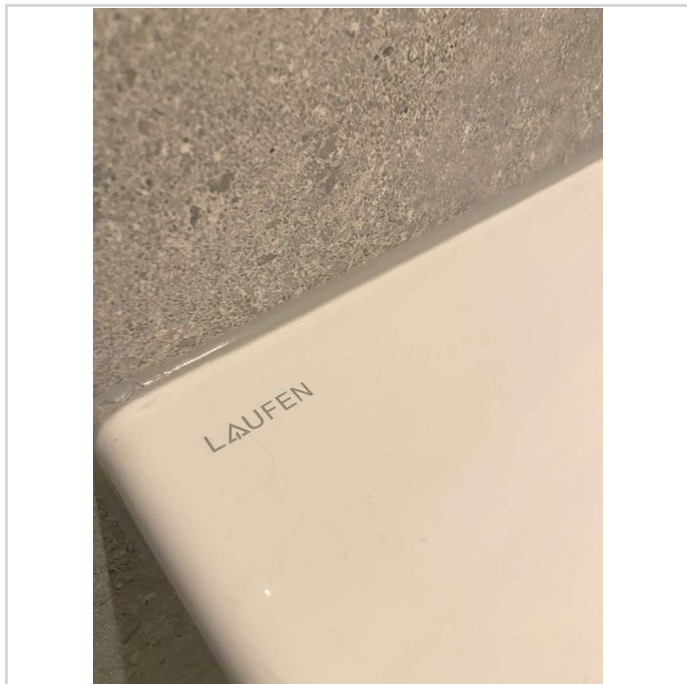
große Dusche

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

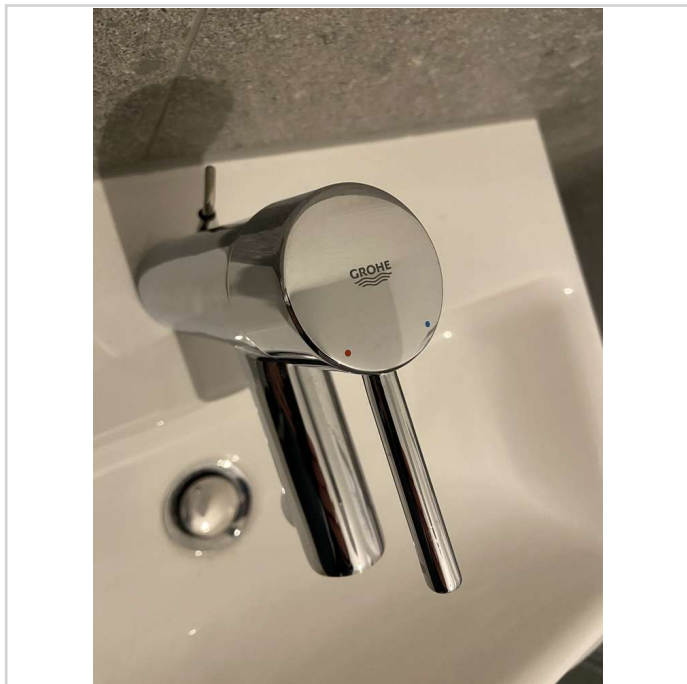


Sankt-Franziskus-Str. 28  
40470 Düsseldorf

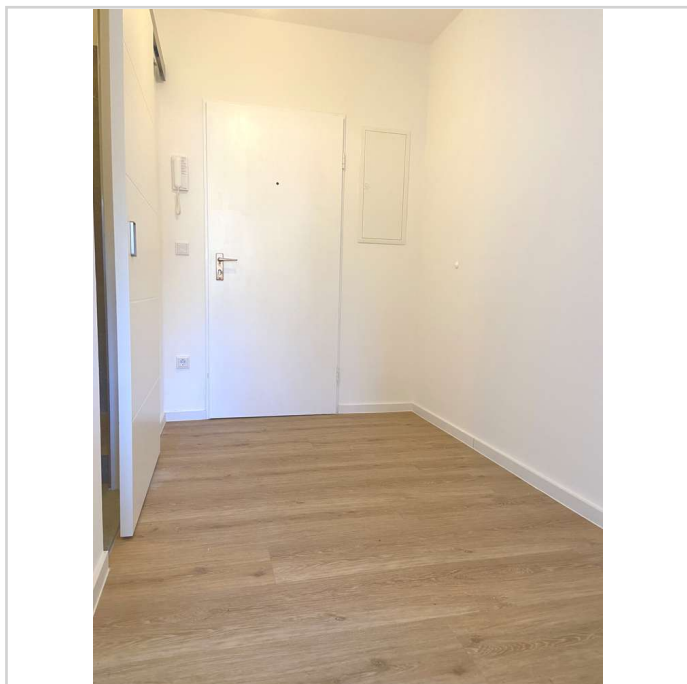
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 46,06 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 240.000,00 EUR



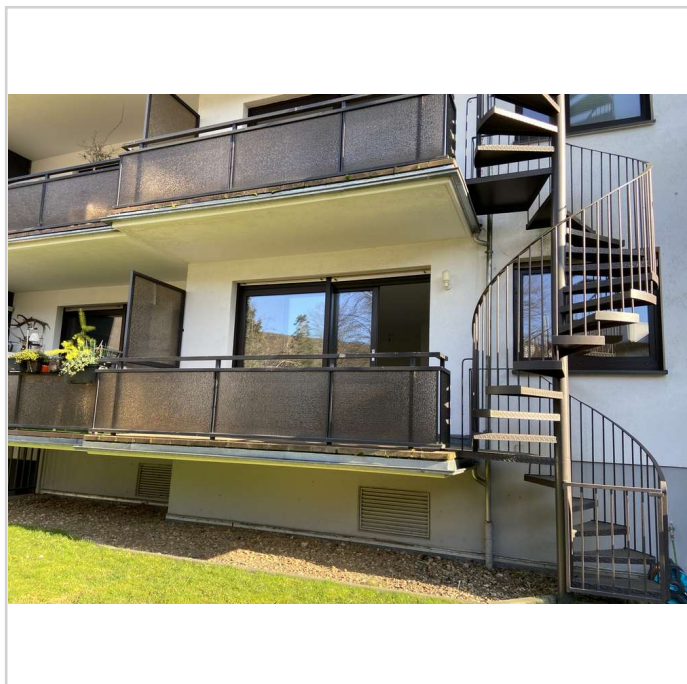
Laufen-Waschtisch



hochwertige Armaturen



Eingangsbereich



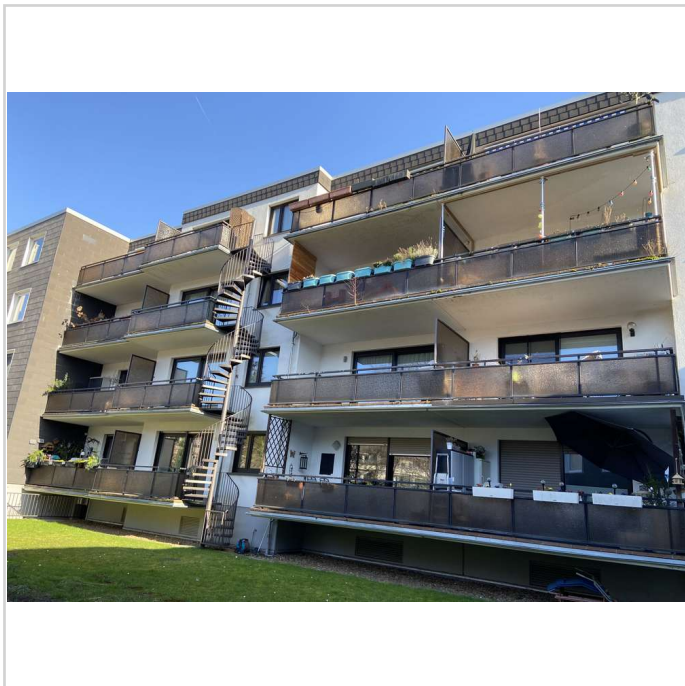
Loggia der Wohnung

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

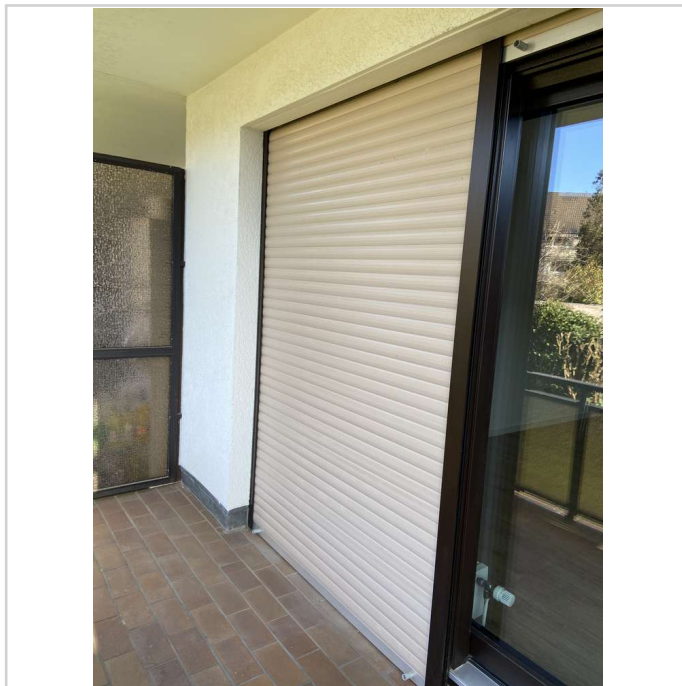


Sankt-Franziskus-Str. 28  
40470 Düsseldorf

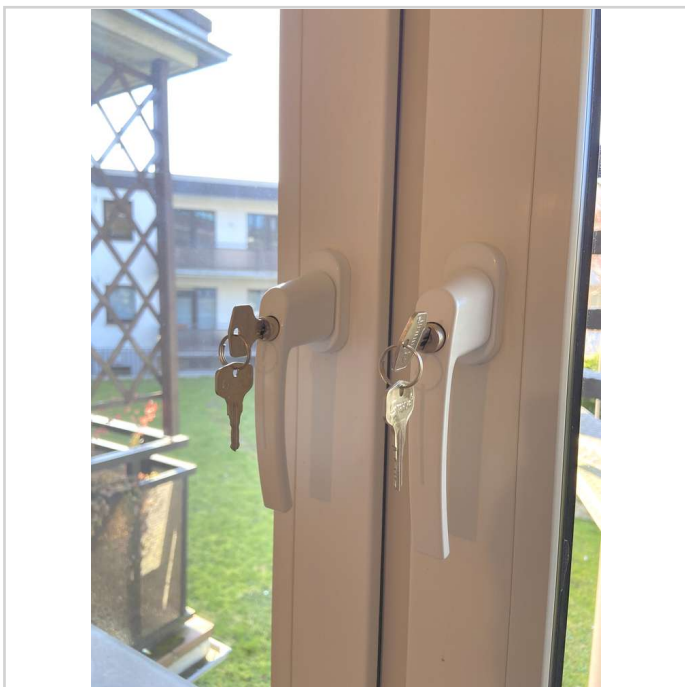
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 46,06 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 240.000,00 EUR



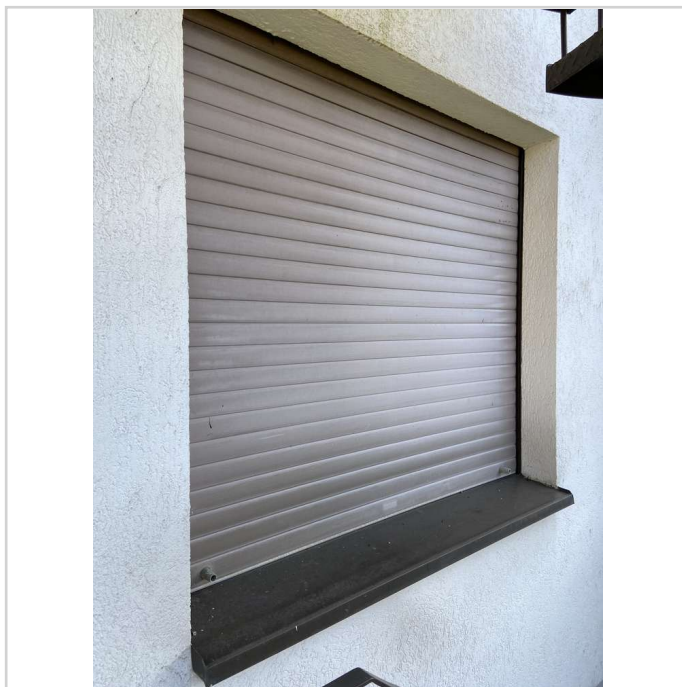
Rückansicht des Hauses



Loggia-Fenster mit Rollläden



abschließbare Fenstergriffe



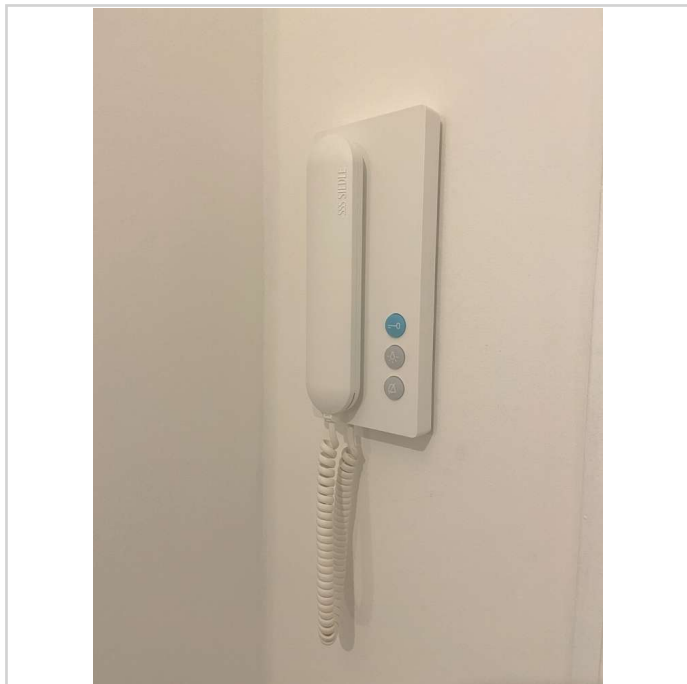
Rollläden für 2. Zimmer

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

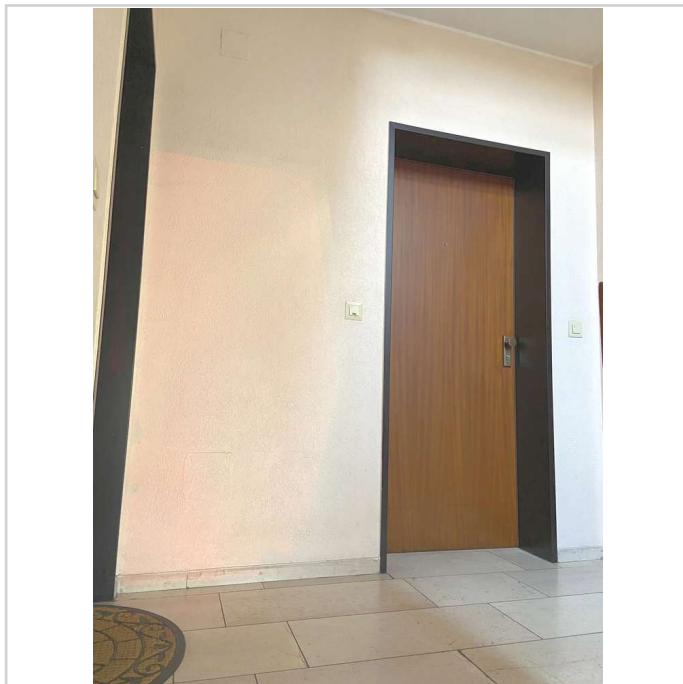


Sankt-Franziskus-Str. 28  
40470 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 46,06 m<sup>2</sup>  
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 Mörsebroich



Sankt-Franziskus-Str. 28  
40470 Düsseldorf

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 46,06 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 240.000,00 EUR

