



## **VOILÀ – Ihr neues Zuhause in Heerdt – Großzügige 3-Raum Wohnung mit Balkon am Nikolaus-Knopp-Platz!**

Nikolaus-Knopp-Platz 12. 40549 Düsseldorf

Kaufpreis: 499.000,- Euro  
Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.  
vom Kaufpreis

### **Eckdaten**

Objektart: 1.Obergeschoss  
Baujahr ca: 1941  
Wohnfläche: ca. 96,95 qm  
Heizungsart: Gasheizung  
Bezugsfrei: Sofort



## Objektbeschreibung

Das gibt es wahrscheinlich nicht alle Tage! Diese perfekt aufgeteilte 3-Zimmer Wohnung liegt mitten im begehrten Stadtteil Heerdt. Das Schmuckstück befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1941 errichtenden Mehrfamilienhauses.

Nach Betreten der Wohnung, stehen Sie im geräumigen Flur, welcher alle Räumlichkeiten geschickt miteinander verbindet. Eine Garderobe kann hier gut platziert werden. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer hat einen herrlichen Rund-um-Blick auf den Nikolaus-Knopp-Platz.

Angrenzend befindet sich das Schlafzimmer. Der ideale Schnitt lässt Platz für einen Kleiderschrank und ein großes Bett. Aktuell wird das Wohnzimmer durch eine Glastür vom dritten Zimmer getrennt. Diese kann jedoch mühelos durch eine blickdichte Türe verschlossen werden.

Im hinteren Teil der Wohnung befindet sich die weiß geflieste Küche, die zusätzlichen Platz für einen Esstisch bietet. Erhellte wird der Raum durch ein großes Fenster mit Zugang zum Balkon. Dieser ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und bietet aufgrund der Tiefe Platz für einen kleinen Tisch mit Sitzgelegenheiten oder einem Loungebereich - der ideale Ort für Entspannung und Erholung! Das gepflegte Badezimmer ist großzügig mit einem Doppelwaschtisch, einer ebenerdigen Dusche und einem Fenster ausgestattet.

In der gesamten Wohnung sind Deckenspots verbaut worden.  
Die Wohnung ist frei und somit sofort beziehbar.

**Objektbilder**

**Wohnzimmer**



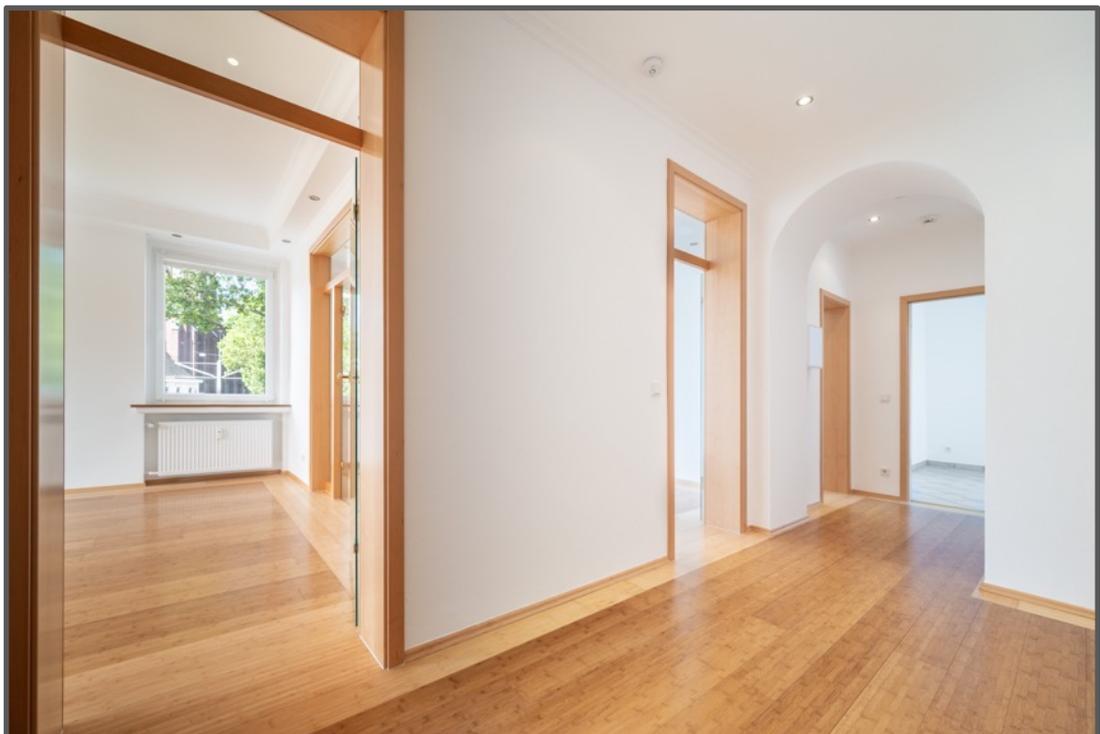
## Objektbilder

### Wohnzimmer und Blick in den Flur



**Objektbilder**

**Büro/Kind und Flur**



Objektbilder

Schlafzimmer und Küche



**Objektbilder**

**Küche mit Zugang zum Balkon**



## Objektbilder

### Balkon zum ruhigen Innenhof



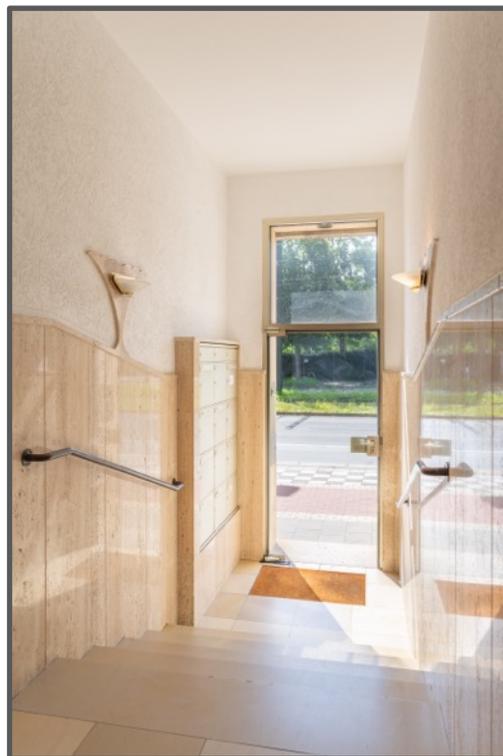
**Objektbilder**

**Badezimmer**



**Objektbilder**

**Treppenhaus und Eingangsbereich**



## Objektbilder

### Hausansicht



Grundriss



## Lage

Der Stadtteil Heerdt gehört zu den begehrtesten Wohnlagen Düsseldorfs und überzeugt mit Lebensqualität, einem charmanten Zentrum rund um den Nikolaus-Knopp-Platz und einer schnellen Anbindung an das benachbarte Oberkassel und die Innenstadt – und das alles in direkter Nähe zum Rhein.

Schulen, Kindergärten, Banken und Ärzte aller Fachrichtungen befinden sich in fußläufiger Umgebung. Die Verkehrsanbindung an die Innenstadt, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, ist hervorragend. Auch der Flughafen Düsseldorf International ist in ca. 15 Autominuten zu erreichen. Für ausgiebige Spaziergänge stehen Ihnen die Rheinauen in nächster Nähe zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung.

## Ihre Ansprechpartner

Kai Hoffmann

Geschäftsführer

[hoffmann@busch-wohnimmobilien.de](mailto:hoffmann@busch-wohnimmobilien.de)

Tel.: 0211 . 3559350

Mobil: 0172 . 2415466

Rebeca Rodriguez

Immobilienkauffrau

[rodriguez@busch-wohnimmobilien.de](mailto:rodriguez@busch-wohnimmobilien.de)

Tel.: 0211 . 3559350

Mobil: 0151 . 22387906

Busch Wohnimmobilien GmbH

Parkstraße 37

40477 Düsseldorf

## Empfehlungen sind die beste Referenz:



### Hinweise

Der Maklervertrag mit uns/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 2,38 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB). Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir im Sinne unserer Auftraggeber nur nach Übermittlung Ihrer vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) weitere Informationen bereitstellen oder Besichtigungstermine vereinbaren können. Vielen Dank. Die Angaben in diesem Exposé stammen vom Eigentümer und stehen unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Überprüfung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir in keiner Form Gewähr. Änderungen behalten wir uns vor.

Die im Exposé enthaltenen Fotografien wurden durch die Busch Wohnimmobilien GmbH aufgenommen oder uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Die Angaben in diesem Exposé stammen vom Eigentümer und stehen unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Überprüfung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir in keiner Form Gewähr. Änderungen behalten wir uns vor.

Bindend sind alleine in Kaufverträgen oder Mietverträgen gemachte Angaben der Vertragsparteien. Zeichnungen sind unverbindlich es sei denn, sie sind als verbindlich gekennzeichnet. Fotos sind nicht zwingend Fotos dieser hier angebotenen Immobilien, sondern können teilweise Beispielbilder sein.

Einrichtungsgegenstände in Grundrissen sind durch den Architekten nur zur Illustration von Möblierungsvorschlägen in Zeichnungen eingefügt. Weiterhin gelten unsere allgemeine Geschäftsbedingungen.