

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

**provisionsfrei: Wohnen am Rhein & Schlossgarten -
saniert im Herzen von Benrath, ideal für Paare**



Objekt-Nr. OM-410577

Wohnung

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:
Helena A.

Kappelerstraße 3
40597 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	78,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	354 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihre neue Traumwohnung im Herzen der Stadt!

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss bietet ca. 78 m² feinsten Wohnkomfort und wartet darauf, von Ihnen bezogen zu werden.

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer, ein Büro ein modernes Bad und ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das zum Entspannen einlädt. Mit einer gehobenen Ausstattung und einem erstklassigen Finish ist diese Immobilie perfekt. Ein toller

Look wird dem Wohn- und Essbereich außerdem durch die abgehangene, beleuchtete Decke verliehen.

Der Bodenbelag aus hochwertigem Vinyl verleiht den Räumen eine elegante Note, vor allem in

Kombination mit den Q3-verspachtelten Wänden sorgt dies für ein makellooses Erscheinungsbild.

Die Gas-Zentralheizung (Baujahr 2013)

versorgt durch teilweise neue Leitungen die neuen Heizkörper und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre zu jeder Jahreszeit.

Zusätzlich steht Ihnen ein Keller zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die letzte Sanierung der Wohnung erfolgte im Jahr 2025, sodass die Wohnung im Erstbezug nach der Sanierung komplett neu und unbewohnt ist. Hier haben Sie die einmalige Gelegenheit, sich Ihr neues Zuhause nach Ihren Vorstellungen einzurichten.

Nutzen Sie diese Chance und sichern Sie sich Ihre luxuriöse Wohnung in bester Lage.

Ausstattung

- neu gestalteter Grundriss mit offenem Küchen-/Wohn- & Essbereich
- Sanierung des Bades
- Feinsteinzeug-Fliesen in Elfenbein im Bad
- Sanierung der Elektrik
- Sanierung aller Zu- und Abwasserleitungen
- neue Heizkörper
- abgehangene Decken mit hochwertigem Spots-Lichtsystem in

allen Räumen (auch Flur und Bad)

- hochwertiger Vinylboden
- Hochwertige Bad-Armaturen in Schwarz-Matt
- Schalterprogramm in Schwarz-Matt

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

Lage

Entdecken Sie die einmalige Lage dieser Immobilie im wunderschönen Benrath in Düsseldorf. Diese charmante Eigentumswohnung bietet nicht nur städtisches Flair, sondern auch die Ruhe und Naturnähe zum Rhein und Schlossgartens.

Hier sind einige Highlights der Lage:

- Direkte Nähe zum Rhein und Schlossgarten: Genießen Sie Spaziergänge, Wassersport und entspannte Nachmittage am Rhein.
 - Ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Trotz der idyllischen Lage sind Sie nur wenige Minuten von der Düsseldorfer Innenstadt und dem Flughafen entfernt. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, und die Autobahnanbindung (in 2-3 Min auf der A46) gewährleistet eine schnelle Verbindung ins Umland.
 - Grüne Umgebung: Die Umgebung ist geprägt von Parks, Wäldern und Naherholungsgebieten, ideal für Naturliebhaber und Familien.
 - Nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte und Restaurants sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt, sodass Sie für Ihren täglichen Bedarf bestens versorgt sind.
 - Schulen und Kindergärten: Die Region bietet eine ausgezeichnete Auswahl an Bildungseinrichtungen, um den Bedürfnissen von Familien gerecht zu werden.
 - Kultur und Freizeit: Düsseldorf bietet eine Vielzahl an kulturellen und Freizeitaktivitäten. Von Museen und Theatern bis hin zu Sportveranstaltungen ist für jeden Geschmack etwas dabei.
- Diese Lage vereint das Beste aus beiden Welten: die Ruhe und Schönheit der Natur sowie die Annehmlichkeiten und Möglichkeiten der Stadt.

Fahrzeiten

Fußweg zu ÖPNV ca. 1 Min.

Fahrzeit nächste Autobahn ca. 3 Min.

Fahrzeit nächster Hbf ca. 20 Min.

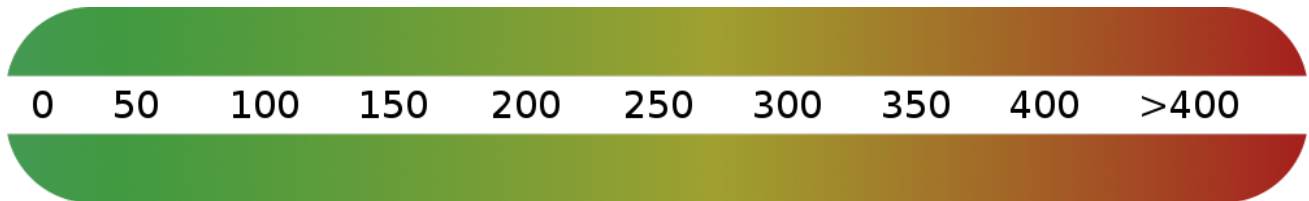
Fahrzeit nächster Flughafen ca. 22 Min.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	114,10 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Flur



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro

Exposé - Galerie



Büro



Flur

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

