

# Exposé

## Maisonette in Düsseldorf

### 3 Zimmer Maisonettewohnung mit großem Balkon



Objekt-Nr. OM-411135

#### Maisonette

Verkauf: **535.000 €**

Ansprechpartner:  
Nillmeier

Buchenstraße 39  
40599 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	106,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Drei-Zimmer-Wohnungen: Zwei Schlafzimmer, großzügiger Wohn-/ Essbereich, Tageslichtbad mit Dusche/ Wanne und Gäste-WC
- Großer Süd-Balkon
- Hohe Energieeffizienz (KfW 55)
- Wärmepumpe von Daikin, Fußbodenheizung
- Geräumiger Fahrstuhl von Schindler
- Großzügige Tiefgarage inkl. Wallbox für E-Auto, Kellerräume und Waschkeller
- Ruhige Seitenstraße an einem kleinen Park gelegen
- Hochwertige Materialien und Markenprodukte:
  - Parkettboden
  - Glatt verputzte Wände
  - Bad-Keramik von Villeroy & Boch
  - Armaturen von Hansgrohe/ Grohe
  - WC-Anlagen von Geberit
  - Türen von Huga
  - Kunststofffenster von Schüco
  - Rollläden von Roma

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Es stehen noch zwei weitere Wohnungen im EG zum Verkauf.

WE1-115,52qm - 575.000.- zzgl. TG

WE2-108,09qm - 539.000.- zzgl. TG

Beide Wohnungen haben eine große Terrasse mit privatem Gartenanteil.

Bei weiteren Fragen gerne melden.

## Lage

Das 2024 neu gebaute Mehrfamilienhaus befindet sich auf der Buchenstraße 39 in 40599 Düsseldorf-Reisholz, eine verkehrsberuhigte Seitenstraße direkt am Paulinenpark im Düsseldorfer Süden. Reisholz grenzt an die drei Stadtteile Benrath, Holthausen und Hassels und ist ca. 20 Minuten mit dem PKW von der Düsseldorfer Innenstadt entfernt.

Der Stadtteil beherbergt diverse Gewerbebetriebe und verfügt über verkehrsberuhigte Wohnstraßen. In der direkten Umgebung befinden sich u.a. Henkel, Ikea, Bauhaus, Edeka

Zurheide, Dehner Gartencenter, weitere Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und viele Sportstätten (Fußball, Tennis, Schwimmbad, Eissporthalle, Sportpark).

Durch die Nähe zum Stadtteil Benrath erhalten Sie zudem Zugang zur Benrather Innenstadt, zahlreichen Gastronomieangeboten, Kindergärten, Schulen, zur Parkanlage von Schloss Benrath und dem Benrather Rheinufer.

Der Standort verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die Münchener Straße und die Autobahn. Die Buslinie 785 führt innerhalb von 30 Min. direkt zur Heinrich-Heine Allee in der Düsseldorfer Altstadt und die Buslinie 789 führt in unter 15 Min. in die Benrather Fußgängerzone. Die Autobahnen A46 und A59 sind innerhalb von wenigen Minuten mit dem PKW erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Begehbarer Kleiderschrank DG



# Exposé - Galerie



Treppe



Flur

# Exposé - Galerie



Bad mit Wanne und Dusche



Bad

# Exposé - Galerie



Gast-WC



Gartenansicht - WE8 oben links



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Waschkeller



# Exposé - Galerie



Tiefgaragenzufahrt



Tiefgarage



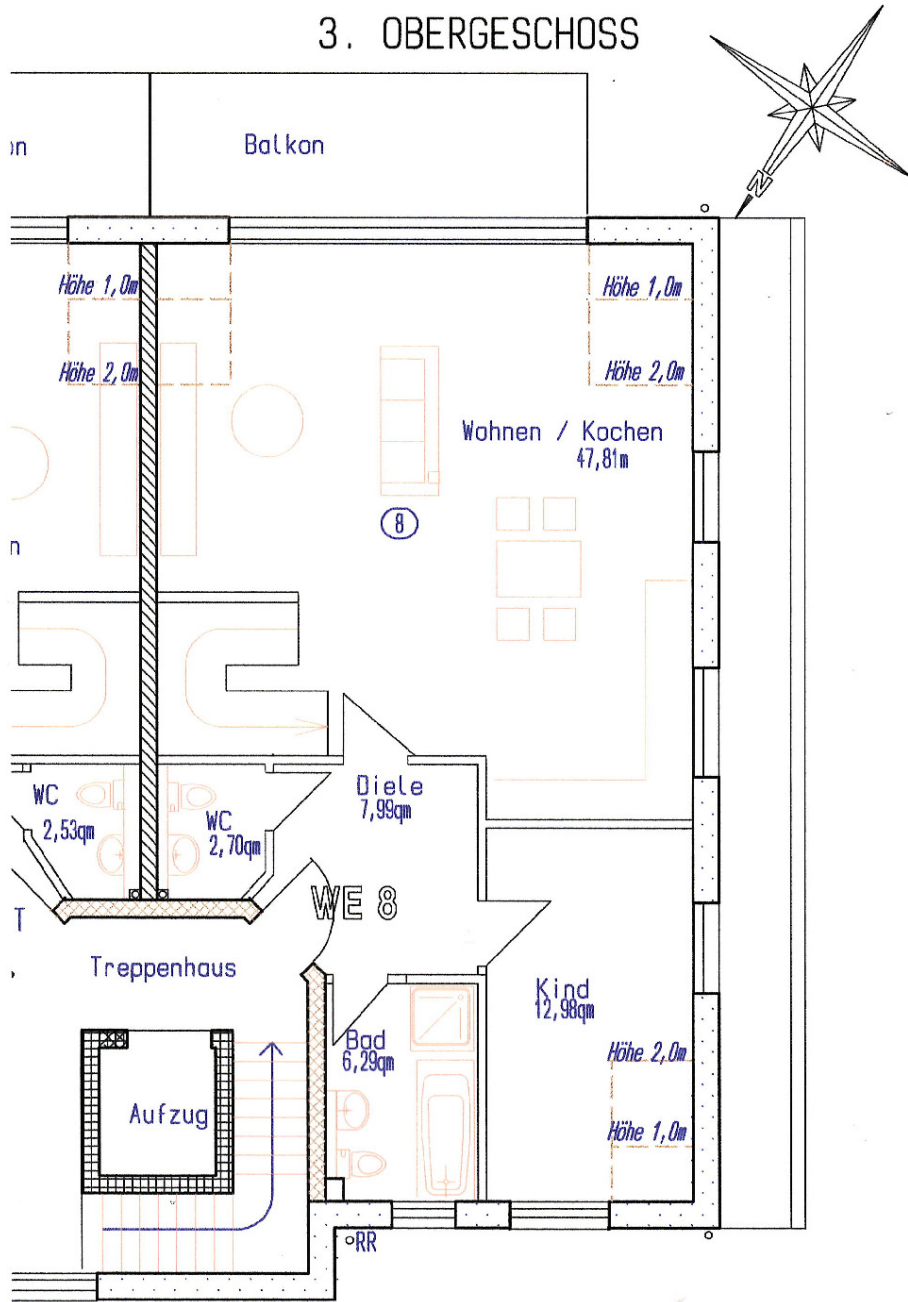
# Exposé - Galerie



Paulinenpark

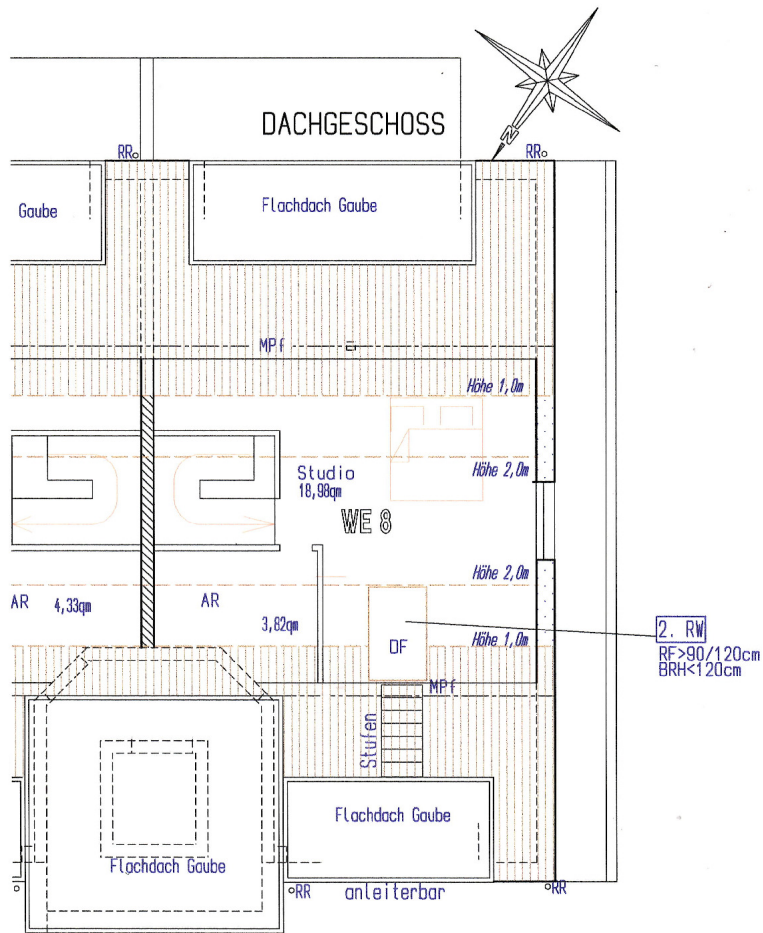
# Exposé - Grundrisse

## 3. OBERGESCHOSS



WE 8: Wohnfläche im 3.OG 83,02qm

# Exposé - Grundrisse



WE 8: Wohnfläche im DG 22,8qm