

Exposé

Wohnung in Düsseldorf Heerdt

Attraktive 3 Zi. Wohnung (96m²) in Düsseldorf Heerdt mit Balkon und Rheinblick



Objekt-Nr. OM-420639

Wohnung

Verkauf: **460.000 €**

40549 Düsseldorf Heerdt
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	96,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	1,20 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	380 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige und sofort beziehbare 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 96 m² Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten, zweistöckigen Wohnhaus mit insgesamt nur sechs Wohneinheiten – ideal für alle, die eine ruhige und angenehme Nachbarschaft schätzen. Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, helle Räume und Blick auf den Rhein (aus der 2. Reihe).

Ausstattung

Die Wohnung in der ersten 1. Etage lädt in ihren großzügigen gut geschnittenen 3 Räumen zu gemütlichem Wohnen, Arbeiten und Schlafen ein. Die Lage des 11m² großen Balkons mit süd-östlicher Ausrichtung erlaubt von Mai bis September entspannte Stunden an der Sonne. Die Wohnung verfügt über eine normale Ausstattung (siehe Fotos). Zur Wohnung gehört ein 11m² großer Abstellraum im Keller. Die Fassade des Mehrfamilienhauses wurde vor 10 Jahren mit einer hochwertigen Dämmung ausgestattet, die den Energieverbrauch zur Freude seiner Bewohner deutlich reduziert hat.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Ecken von Düsseldorf-Heerdt:

Nur 100 m zu den Rheinwiesen – perfekt für Spaziergänge, Jogging oder entspannte Abende am Wasser.

250 m zur Straßenbahn-Haltestelle Nikolaus-Knopp-Platz – schnelle Anbindung in die Innenstadt.

Kindergarten, Kita und Grundschule bequem zu Fuß erreichbar

Ca. 1.500 m zur Autobahn – ideal für Pendler

20 Minuten mit dem Fahrrad durch die Rheinaue bis zur Altstadt

Nah an Baumarkt, Krankenhaus, Ärzte, Apotheke sowie zahlreichen Restaurants und Gaststätten.

Trotz der hervorragenden Infrastruktur befindet sich die Wohnung in einer ruhigen Wohnlage ohne Durchgangsverkehr – ein seltenes Zusammenspiel aus urbaner Nähe und entspannter Wohnqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	81,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Ausblick zum Rhein

Exposé - Galerie



Balkon



Exposé - Galerie

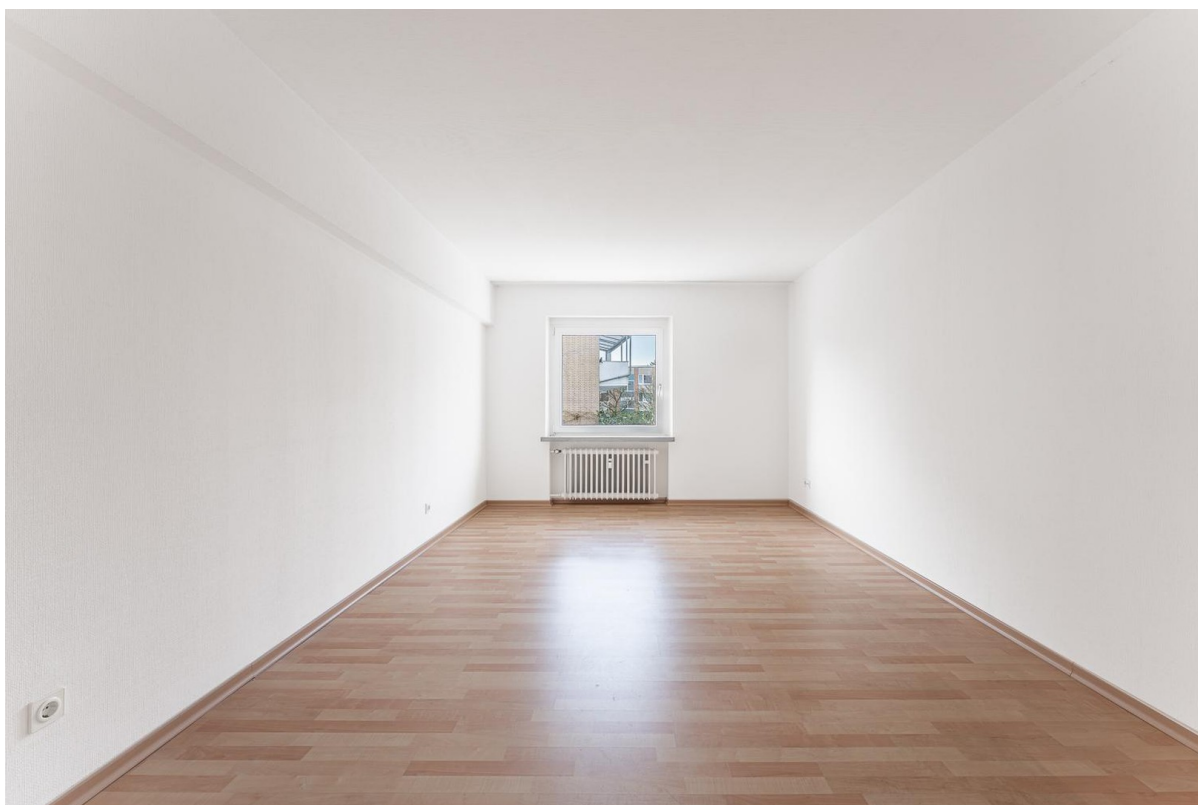


Wohnzimmer 30m2



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Diele

Exposé - Galerie



Wohnung 1. OG

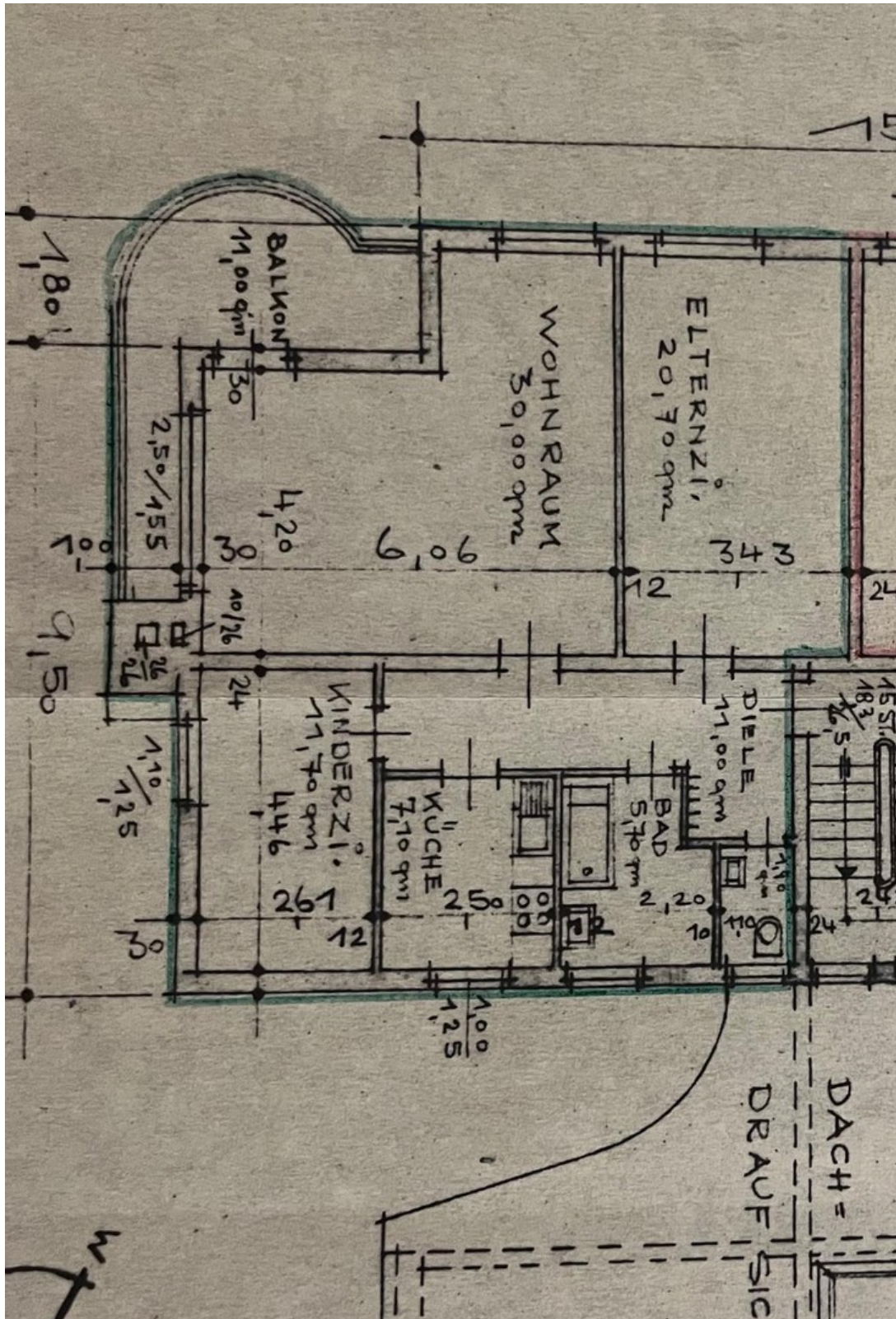


Exposé - Galerie



Rheinaue in 100 m Entfernung

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG