

# Exposé

## Wohnung in Monheim am Rhein

**sanierte und klimatisierte 3 Zimmer ETW als Smart-Home  
und herrlichem Blick in ruhiger Bestlage**



Objekt-Nr. OM-424933

### Wohnung

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:  
M. Meyer

Hegelstraße 23  
40789 Monheim am Rhein  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	82,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	257 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Jahr 1973 fand die Erstellung des 3-geschossigen Wohnhauses statt. Es handelt sich um ein voll unterkellertes Gebäude. Die Beheizung dieser gepflegten Immobilie erfolgt, ebenso wie die Warmwasserversorgung, über Fernwärme. Alle Fenster sind isolierverglast und haben elektrischen Rollläden.

## Ausstattung

Es empfängt Sie eine kernsanierte familiengerechte Eigentumswohnung mit einem geräumigen Entree. Wir begeben uns in den fast 30 m<sup>2</sup> umfassenden Wohn- Essbereich. Die Loggia mit Blick ins Grüne schließt an. Angrenzend an den Essbereich finden Sie die Küche. Komplettiert wird die Wohnung über das Elternschlafzimmer, das Kinderzimmer und das Badezimmer.

Die Wohnung ist nach Auszug der letzten Mieter umfänglich kernsaniert wurden.

Diese Arbeiten wurden durchgeführt:

- Komplett neue Elektrik bis zur Hauptleitung
- erneuerte Abwasser- und Zuleitungen in Bad und Küche bis zu den Hauptleitungen
- kernsaniertes Badezimmer
- Bodenbeläge aus Echtholzparkett (Vollholz) geölt
- abgehängte Decken für integrierte Beleuchtung
- neue Zimmertüren und Beschläge
- glatt verspachtelte, weiß gestrichene Wände
- erneuerter Bodenbelag in den Loggia mit Terrassendielen aus Douglasie auf WPC-Unterkonstruktion

Zusätzlich zur neuen Elektrik ist diese moderne Wohnung mit dem Gira One Smart-Home-System ausgestattet was höchsten Komfort, Sicherheit und Energieeffizienz bietet. Alle Funktionen lassen sich zentral über Taster oder die Gira Smart Home App steuern.

Komfort und Steuerung:

Die Bewohner genießen eine intuitive Steuerung der gesamten Haustechnik.

•Zentrale Bedienung:

Ob Beleuchtung dimmen, Jalousien steuern oder Heizung regulieren – alles kann über schicke Wandschalter oder mobil per Smartphone-App von überall aus bedient werden.

•Lichtszenen:

Für jeden Anlass können individuelle Lichtszenen per Knopfdruck abgerufen werden, zum Beispiel eine "gemütliche Abendszene" im Wohnzimmer.

•Jalousien und Sonnenschutz:

Die Jalousien und Rollläden können automatisch je nach Sonnenstand zu voreingestellten Zeiten gesteuert werden, um ein Aufheizen der Räume im Sommer zu vermeiden. Bei starkem Wind fahren sie zum Schutz selbstständig hoch.

Energieeffizienz:

Das System hilft, den Energieverbrauch zu optimieren.

•Intelligente Heizungssteuerung:

Die individuelle Wohlfühltemperatur lässt sich für jeden Raum separat festlegen und bei Bedarf über die App anpassen. Die Raumtemperatur wird erkannt, woraufhin die Heizung in diesem Bereich automatisch abgesenkt wird, um Energie zu sparen.

Sicherheit:

Integrierte Sicherheitsfunktionen sorgen für ein beruhigendes Gefühl.

Klimaanlage:

Diese Wohnung bietet ein modernes, vernetztes Wohnerlebnis, bei dem Komfort, Sicherheit und Effizienz nahtlos in den Alltag integriert sind und sich flexibel an die Bedürfnisse der Bewohner anpassen lassen.

Diese Wohnung zeichnet sich durch einen besonders hohen Wohnkomfort aus, da sowohl das Wohnzimmer als auch das Schlafzimmer mit einer modernen Klimaanlage ausgestattet sind.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Wohnbereich & Klima-Komfort:

Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Die hier installierte Klimaanlage sorgt selbst an heißesten Sommertagen für eine angenehme Kühle und ein regulierbares Raumklima. Dank moderner Inverter-Technologie arbeiten die Geräte extrem leise und energieeffizient, sodass Sie Ihre Freizeit bei optimaler Temperatur genießen können.

Erholsamer Schlaf:

Ein besonderes Highlight ist die separate Klimatisierung im Schlafzimmer. Dies garantiert auch in tropischen Nächten eine erholsame Nachtruhe bei individuell einstellbarer Wunschtemperatur. Die Geräte verfügen über einen speziellen „Sleep-Modus“, der den Luftstrom sanft reguliert und die Betriebslautstärke auf ein Minimum reduziert.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

•Individuelle Steuerung:

Beide Räume lassen sich unabhängig voneinander kühlen oder entfeuchten.

•Ganzjähriges Wohlbefinden:

Diese modernen Anlagen bieten zudem eine Heizfunktion für die Übergangszeit.

•Allergikerfreundlich:

Die integrierten Filter reinigen die Raumluft zusätzlich von Staub und Pollen.

Diese Wohnung bietet somit die perfekte Lösung für Personen, die Wert auf ein kontrolliertes Wohnklima und höchste Lebensqualität legen.

Musik:

Die Wohnung besticht durch ein integriertes Multiroom-Audiosystem, das nahtlos in die Decken der wichtigsten Wohnbereiche eingelassen ist. Die Steuerung erfolgt bequem per Smartphone oder Wandpanel, sodass Sie das passende Ambiente schaffen können.

Ausstattungs Highlights der Audiosysteme:

•Badezimmer:

Der feuchtraumoptimierte Deckenlautsprecher verwandelt das Bad in eine private Wellness-Oase. Genießen Sie entspannende Klänge direkt beim Duschen ohne dass externe Geräte Platz wegnehmen.

- Küche:

In die Küchendecke integrierte Speaker sorgen für guten Sound beim Kochen oder beim morgendlichen Kaffee. Die Platzierung in der Decke garantiert eine gleichmäßige Schallverteilung, während die Arbeitsflächen frei bleiben.

- Esszimmer:

Für gesellige Abende bietet die Deckenanlage im Essbereich die perfekte akustische Untermalung. Ob dezente Hintergrundmusik beim Dinner oder raumfüllender Klang – die diskret verbauten Lautsprecher fügen sich elegant in das Raumdesign ein.

- Minimalistisches Design:

Keine sichtbaren Kabel oder Boxen, die das ästhetische Gesamtbild stören.

PKW:

Eine abschließbare Garage kann mit der Wohnung erworben werden. Hausgeld € 258,-- monatlich

Nutzung:

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig.

Courtage:

Eine Courtage fällt nicht an.

## **Lage**

Es handelt sich um eine sehr ruhige Wohnlage im bevorzugten Monheimer Stadtteil Baumberg. Naturnahes Wohnen in einer perfekten Infrastruktur zeichnen diesen Standort aus. Einkaufsmöglichkeiten, die über den täglichen Bedarf hinausgehen, erreichen Sie bequem, genauso wie Schulen und Kindergärten. Ebenso erwähnenswert sind die fußläufig zu erreichenden, modernen Kinderspielflächen.

Das Rheinufer und die Rheinterrassen laden zu entspanntem Verweilen ein. Hervorzuheben sind weiterhin die guten Verkehrsanbindungen u. a. durch die Autobahnauffahrt zur A 59, die beste Verbindung nach Düsseldorf, dem Düsseldorfer Flughafen und Köln.

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich



# Exposé - Galerie



Essbereich zur Küche



Balkon

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Aussicht Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

## Umwelt > Geräusch

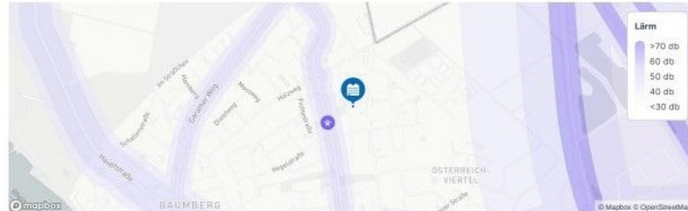
5.0

### Ziemlich ruhige Nachbarschaft

Diese Eigenschaft hat einen Geräuschpegel von <35 dB

Nächste große Straße: 140 m

Nächste Zuglinie: > 1km



### Geräuschpegel



### Nächstgelegene Geräuschquellen

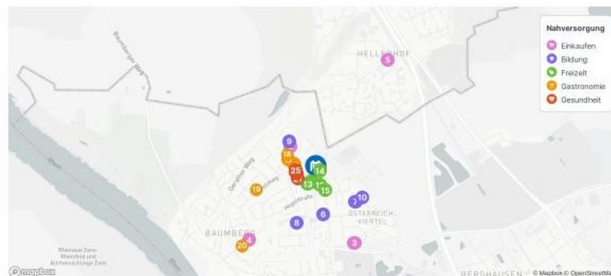


Nächste große Straße  
40 m



Nächste Zuglinie  
> 1km

## Nahversorgung



4.5

### Einkaufen

1	Netto Marken-Discount	272 m
2	ALDI Süd	413 m
3	EDEKA Möller	691 m
4	PENNY	833 m
5	denn's Biomarkt	1.3 km

3.8

### Bildung

6	Baumberger Pänz	316 m
7	Wellenbummler	420 m
8	Ev. Integrative Kindertages...	431 m
9	Geschwister-Scholl-Straße	461 m
10	Kindergarten	466 m

4.9

### Freizeit

11	Alter Holzspielplatz	45 m
12	Spielplatz	52 m
13	Spielplatz	77 m
14	Spielplatz	115 m
15	Spielplatz	122 m

4.1

### Gastronomie

16	Fuchsbau	259 m
17	Eiscafé Trevisio	341 m
18	Blackbird	368 m
19	Kupferkanne	566 m
20	Dionysos im Rheinischen Hof	928 m

4.9

### Gesundheit

21	Kleintierpraxis Abel	173 m
22	Auregio-Praxis Dr. Sven Lee	201 m
23	med360° Orthopädie in Mon...	218 m
24	Gemeinschaftspraxis Binia ...	219 m
25	Rosen-Apotheke	221 m



# Exposé - Galerie

## Erreichbarkeit

### Auto

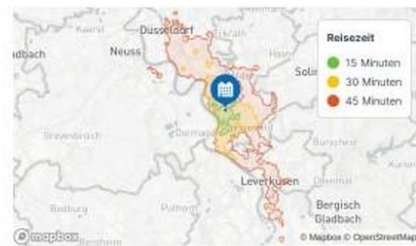


Autobahnauffahrt 1.2 km

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 150 Einkaufen
- 392 Bildung
- 505 Gastronomie
- 276 Gesundheit
- 1778 Freizeit

### Öffentlichen Verkehr



Bahnhof Düsseldorf-Hellmerhof 1.5 km

Bus Hegelstraße 161 m

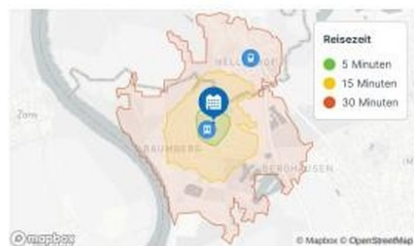
Straßenbahn Benrath Betriebshof 4.5 km

U-Bahn Benrath Betriebshof 4.5 km

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 14 Einkaufen
- 30 Bildung
- 25 Gastronomie
- 29 Gesundheit
- 190 Freizeit

### Gehzeit



#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 4 Einkaufen
- 12 Bildung
- 9 Gastronomie
- 14 Gesundheit
- 87 Freizeit

### Fahrrad



#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 21 Einkaufen
- 54 Bildung
- 62 Gastronomie
- 45 Gesundheit
- 319 Freizeit

# Exposé - Grundrisse

