

# Exposé

## Stadthaus in Düsseldorf

### „The Garden Loft“ – Privates Refugium der Extraklasse



Objekt-Nr. **OM-433287**

**Stadthaus**

Vermietung: **3.500 € + NK**

40217 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1871	Nebenkosten	300 €
Grundstücksfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

„The Garden Loft“ – Privates Refugium der Extraklasse

Objekt: Townhouse & Penthouse (140 m<sup>2</sup>)

Diskretion und Sky-Loggia-Wohnen.

Beschreibung: Auf drei Etagen bietet dieses Wohn-Ensemble ein Höchstmaß an Privatheit. Als „Urban Townhouse“ konzipiert, überzeugt es durch die Verbindung von historischem Kern und zeitgemäßem, luxuriösem Ausbau.

Design-Ideen-Highlights: Geöltes Eichenparkett, Kalkputzwände und das Highlight im Dachgeschoss: Die 8–9 Meter lange Dachgaube mit Faltelementen, die Ihr Wohnzimmer bei Bedarf in eine Loggia mit Blick über den Innenhof verwandelt.

Zielgruppe: Expats und Entscheider, die Diskretion bevorzugen, aber auf den Lifestyle der Friedrichstadt nicht verzichten möchten.

USP: Die „Sky-Loggia“ als exklusives Außen-Asset – ein architektonisches Statement, das in der Innenstadtlage seinesgleichen sucht.

## Ausstattung

Die Grundmiete bezieht sich ausschließlich auf das Stadthaus samt Garten-/Hofbereich.

Optional können 180 m<sup>2</sup> Nutzfläche /Büro Fläche angemietet werden (zzgl. 3600 Euro Netto Kalt)

Es sind vielfältige Nutzungen in Kombination oder auch unabhängig voneinander denkbar.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Kontakt & Besichtigung

Überzeugen Sie sich selbst von der Eignung dieses Objekts für Ihre Pläne. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin und besprechen die vielfältigen Möglichkeiten dieser Fläche.

Haftungsausschluss und Informationen zum Exposee:

Die vorliegenden Angaben in diesem Inserat wurden mit der gebotenen Sorgfalt nach bestem Wissen und Gewissen auf Grundlage der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie der uns erteilten Auskünfte erstellt. Dennoch kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Informationen keine Gewähr, Haftung oder Garantie übernommen werden.

Sämtliche grafischen Darstellungen, Grundrisse, Maßangaben sowie Ausstattungsbeschreibungen dienen lediglich der Illustration und sind rechtlich unverbindlich. Sie können von der tatsächlichen Beschaffenheit abweichen. Änderungen, Zwischenvermietung sowie Irrtümer bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßgeblich für das Mietverhältnis ist ausschließlich der zwischen den Parteien schriftlich zu schließende Mietvertrag. Es wird empfohlen, alle wesentlichen Informationen im Rahmen eines Besichtigungstermins eigenständig zu überprüfen.

## Lage

Lagebeschreibung: Talstraße 46 – Urbanität trifft auf Exklusivität

Die Talstraße 46 genießt eine der begehrtesten Adressen in der Düsseldorfer Friedrichstadt – einem Stadtteil, der für seine authentische Mischung aus historischer Architektur, urbanem Lebensgefühl und exzellenter wirtschaftlicher Dynamik geschätzt wird. Wer hier seinen Standort wählt, entscheidet sich bewusst für einen Standort, der die direkte Nähe zu den pulsierenden Wirtschaftszentren der Stadt mit einer einzigartigen, gewachsenen Lebensqualität vereint.

Ein Standort mit herausragender Anbindung und Lebensqualität

Friedrichstadt präsentiert sich als einer der attraktivsten Standorte für anspruchsvolle Nutzer, die Wert auf kurze Wege und eine exzellente Infrastruktur legen. Die Lage überzeugt durch:

**Strategische Nähe zum MedienHafen:** In nur wenigen Minuten (ca. 1,8 km) erreichen Sie den international renommierten MedienHafen, einen der wichtigsten Büro- und Gastronomiestandorte Deutschlands. Dies macht die Talstraße zum idealen „Second-Tier“-Standort für Unternehmen, die Nähe zum Hafen suchen, ohne auf den individuellen Charakter der Friedrichstadt zu verzichten.

**Anbindung an das Stadtzentrum:** Die direkte Umgebung profitiert von der massiven Aufwertung durch das nahegelegene „Le Quartier Central“ (ca. 1,5 km), das maßgeblich dazu beiträgt, das Viertel als „Business & Lifestyle“-Hub zu etablieren.

**Lebendiges Umfeld:** Durch die angrenzende Bilker Allee und die fortlaufenden Sanierungen historischer Altbaubestände in Unterbilk (ca. 1 km) hat sich ein Umfeld entwickelt, das besonders bei kaufkräftigen Young Professionals und Familien äußerst beliebt ist.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

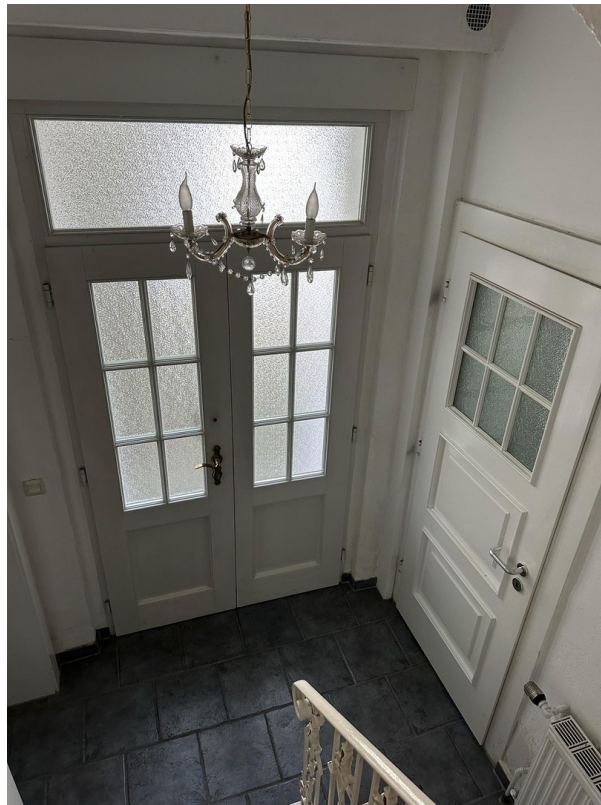
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Hauseingang Innen



Hauseingang Innen

# Exposé - Galerie



EG. Hauswirtschaftsraum



EG. Treppe

# Exposé - Galerie



EG./1. OG. Treppenaufgang



1. OG. Küche



1. OG. Küche

# Exposé - Galerie



1. OG. Küche



1. OG. mit Blick Küche/Treppe



1. OG Wohnen

# Exposé - Galerie



1. OG. Wohnen



1. OG. Wohnen



1. OG. Terrasse

# Exposé - Galerie



1. OG. Terrasse



1. OG./DG. Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



DG. Bad



DG. Bad

# Exposé - Galerie



Blick ins Grün



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Straßenansicht



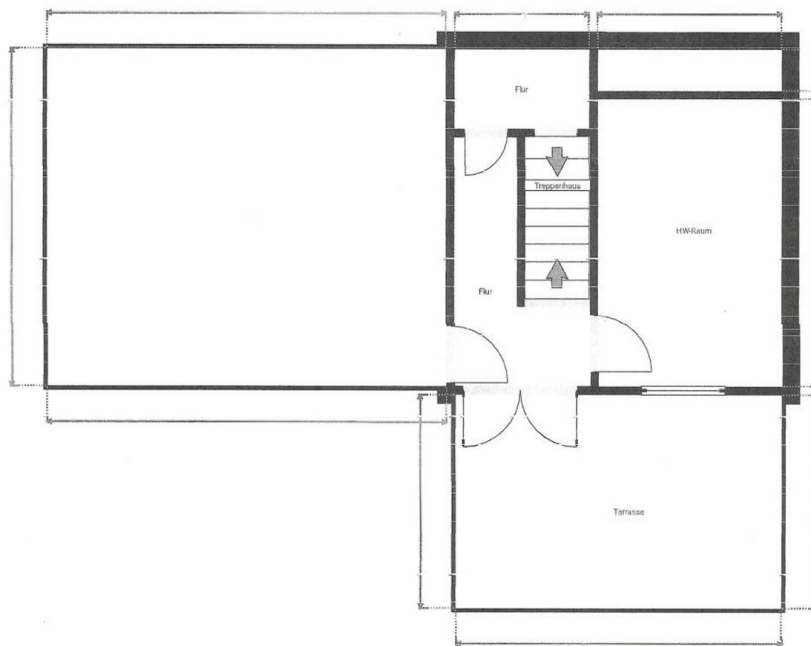
Eingang

# Exposé - Galerie



Innenbereich Vorderhaus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss (Stadthaus) EG.