

Exposé

Terrassenwohnung in Düsseldorf

Stilvolles Juwel: Meisterhaft renovierter Altbau mit Garten und exklusiver Ausstattung



Objekt-Nr. OM-436900

Terrassenwohnung

Vermietung: **3.500 € + NK**

Ansprechpartner:
Pottbrock Immobilien GmbH & Co. KG

Kennedydamm 7
40476 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1915	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	104,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	35,50 m²	Badezimmer	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	10.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ich freue mich, Ihnen eine exklusive Erdgeschosswohnung vorzustellen, die den historischen Charme eines Altbaus mit moderner Technik, hochwertiger Ausstattung und einem außergewöhnlichen Außenbereich harmonisch verbindet. Das gesamte Haus wurde umfassend kernsaniert und umfasst lediglich vier Wohneinheiten.

Die Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Sanierung, einen durchdachten Grundriss und einen nahezu hausähnlichen Wohncharakter. Hohe Decken und stilvolle Details unterstreichen den besonderen Anspruch dieser Immobilie. Große Sorgfalt wurde auf eine moderne Sicherheits- und Elektrotechnik gelegt. Eine Hybrid-Gasheizung in Kombination mit einer Luft-/Wärmepumpe sorgt in Verbindung mit einer Fußbodenheizung für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Bezug zum geschützten Außenbereich: Von der Küche aus gelangen Sie unmittelbar auf die Terrasse und in den Garten. Der Gartenbereich bietet eine seltene, ruhige und grüne Rückzugsmöglichkeit mitten in der Stadt. Ergänzt wird der Außenbereich durch einen praktischen Geräteschuppen. Ein weiterer besonderer Vorzug ist der separate Zugang vom Garten bzw. von der Terrasse zum Saunaraum, der der Wohnung einen exklusiven und privaten Charakter verleiht.

Die Wohnung wird teilmöbliert angeboten und verfügt über diverse hochwertige Einbaumöbel sowie ein vollständig integriertes Lichtkonzept. Die vollwertige Einbauküche ist hochwertig ausgestattet und umfasst unter anderem einen Weinkühlschrank, einen Kühlschrank sowie eine Spülmaschine.

Auch funktional bietet die Wohnung außergewöhnliche Details: Zur Einheit gehört eine eigene Waschküche im Keller, die exklusiv dieser Wohnung zugeordnet ist. Ein direkter Wäscheabwurf vom Schlafzimmer in die Waschküche sorgt für besonderen Komfort im Alltag. Zusätzlich steht ein großzügiger weiterer Abstell- bzw. Hauswirtschaftsraum zur Verfügung, der sich ideal als Vorratsraum oder für weitere Kühl- bzw. Weinschränke nutzen lässt. Sowohl die Waschküche als auch dieser zusätzliche Raum sind bequem über den Keller erreichbar.

Abgerundet wird das Angebot durch eine moderne digitale Infrastruktur: In allen Räumen stehen Internet- und Netzwerkanschlüsse zur Verfügung, das WLAN ist bereits vorkonfiguriert. Darüber hinaus profitieren Sie von einer Videosprechanlage sowie einer elektronischen Schließanlage, die komfortabel per App oder Chipkarte bedient werden kann.

Es handelt sich um einen Erstbezug nach Sanierung.

Ausstattung

Die Wohnung wurde im Zuge einer umfassenden Kernsanierung hochwertig modernisiert. Zur Ausstattung zählen unter anderem Fußbodenheizung, Videosprechanlage, elektronische Schließanlage per App oder Chipkarte sowie eine bereits vorbereitete digitale Infrastruktur mit Internet-, Netzwerk- und WLAN-Versorgung in allen Räumen.

Besonders hervorzuheben sind die teilmöblierte Übergabe, diverse Einbaumöbel, das vollständig integrierte Lichtkonzept sowie die hochwertige Einbauküche mit Weinkühlschrank, Kühlschrank und Spülmaschine.

Ein Alleinstellungsmerkmal dieser Wohnung sind außerdem der direkte Zugang von der Küche zur Terrasse, der private Gartenbereich mit Geräteschuppen, der Zugang vom Garten bzw. Terrasse zum Saunaraum, die eigene Waschküche mit Wäscheabwurf vom Schlafzimmer sowie der zusätzliche große Abstell- und Hauswirtschaftsraum im Keller.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf den uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird trotz sorgfältiger Prüfung keine Haftung übernommen.

Die Wohnung eignet sich besonders für Interessenten, die eine außergewöhnliche Erdgeschosswohnung mit hochwertiger Ausstattung, ruhigem Gartenbereich, moderner Technik und seltenem Zusatzkomfort suchen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in begehrter Lage am Kennedydamm in Düsseldorf. Die Umgebung verbindet eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung mit einer attraktiven Wohnqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, innerstädtische Ziele sowie wichtige Verkehrsachsen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Trotz der zentralen Lage überzeugt die Wohnung insbesondere durch ihre außergewöhnliche Ruhe im rückwärtigen Bereich. Der Garten liegt geschützt nach hinten heraus und vermittelt eine fast idyllische Atmosphäre. Von der Straße ist dort praktisch nichts zu hören. Gerade diese Kombination aus zentralem Standort und ruhigem, grünem Rückzugsort ist in dieser Form nur selten zu finden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Küche/Esszimmer



Küche/Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Abstellraum in Küche

Exposé - Galerie



Flur in Richtung Küche



Masterzimmer

Exposé - Galerie



Ankleide im Masterzimmer



Ankleide im Masterzimmer

Exposé - Galerie



Ankleide in Richtung Garten



Masterzimmer

Exposé - Galerie



Masterzimmer



Masterzimmer in Richtung Bad



Masterbad

Exposé - Galerie



Flur in Richtung Wohnzimmer



Wohnzimmer



Gästezimmer/Büro und Wohnzimmer

Exposé - Galerie

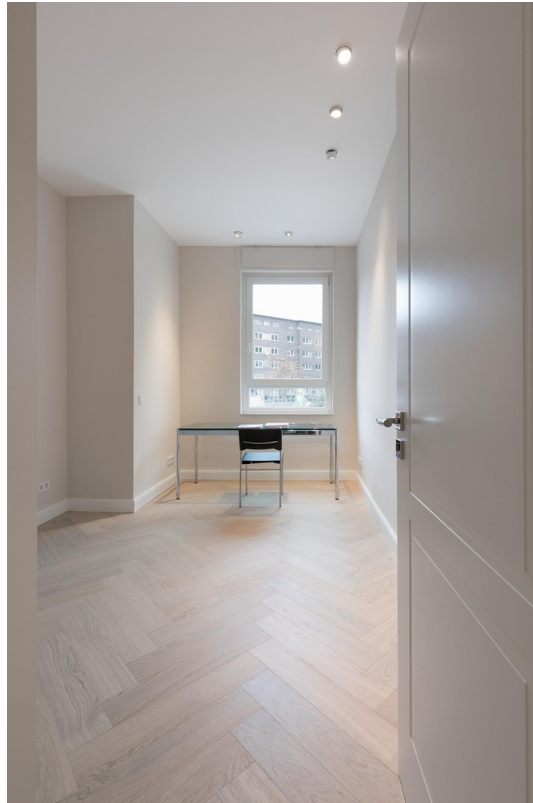


Gästezimmer/Büro



Gästezimmer/Büro

Exposé - Galerie



Gästezimmer/Büro



Wäscheabwurf

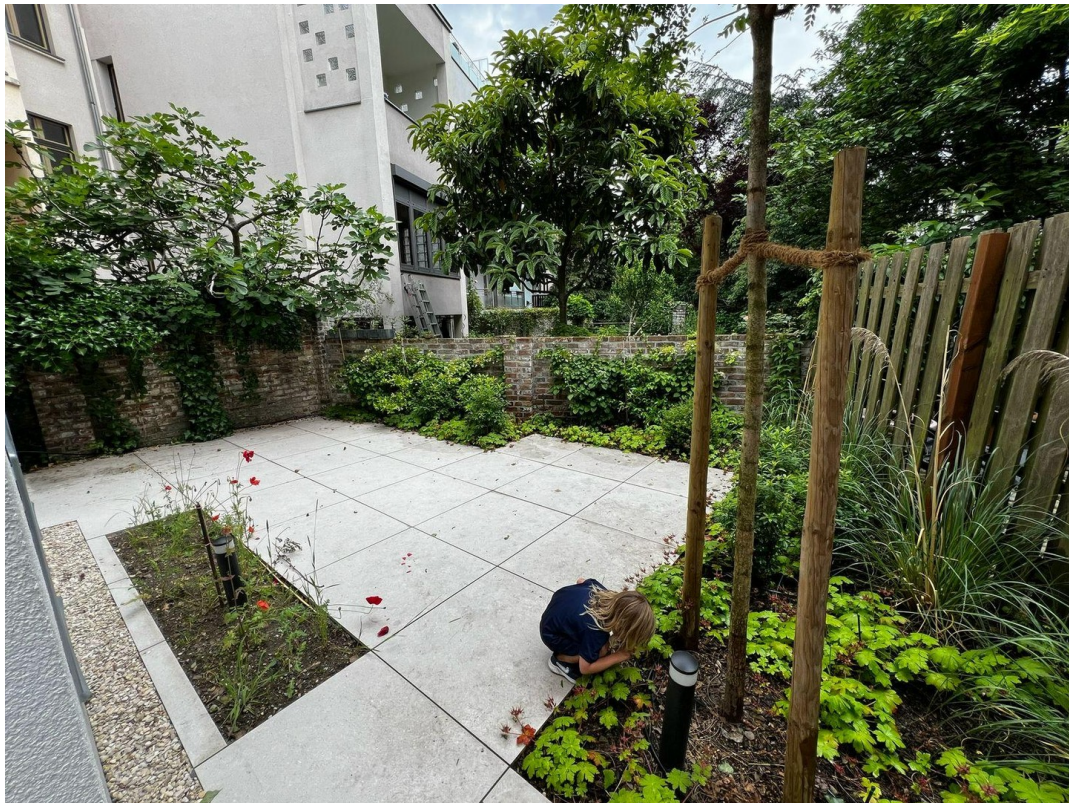
Exposé - Galerie



Gästebad



Sauna im Souterrain



Garten

Exposé - Galerie

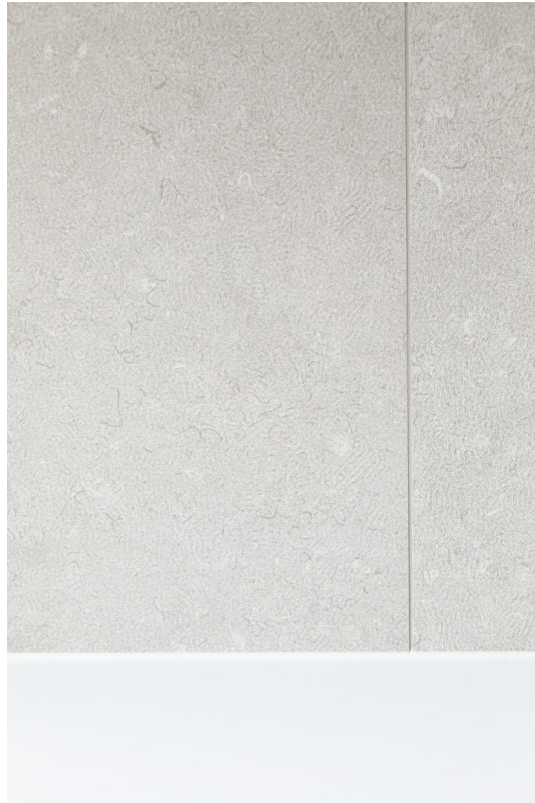


Treppenhaus



Parkett mit Fußbodenheizung

Exposé - Galerie



Steinboden



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

