

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Leerstehende 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon: Erstbezug nach Modernisierung im Herzen Düsseldorfs!



Objekt-Nr. OM-441361

Wohnung

Verkauf: **330.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Welter

Kölner Str. 44
40211 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m²	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	22.500 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	238 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese im Jahr 2026 umfassend sanierte, teils modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 5. Obergeschoss, mitten im Herzen Düsseldorfs, zu präsentieren.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie das Gefühl einer zeitlosen, modern gestalteten Stadtoase. Zur linken Seite öffnet sich ein offener Durchgang zur neu angeschafften, voll ausgestatteten Küche, der für einen angenehmen Lichteinfall im Flurbereich sorgt und das offene Raumkonzept unterstreicht. Die hochwertige Küche inkl. Waschtrockner (Waschmaschine & Wäschetrockner 2-in-1) ist in U-Form eingebaut und bietet eine umfangreiche Ausstattung (siehe Abschnitt „Ausstattung“ sowie Inventarliste). Für die Einbauküche besteht eine Garantie über 25 Jahre, für die Gerätschaften über 5 Jahre. Beide Garantien gehen auf den Käufer der Wohnung über.

Entlang der Diele gelangen Sie zur rechten Seite in das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Wohl gemerkt handelt es sich um den obersten Balkon des Hauses, sodass dieser zum Verweilen unter vollständig freiem Himmel einlädt. Die breite Fensterfront des Wohnzimmers sorgt besonders in den Morgen- und Mittagsstunden für eine angenehme Sonnenlichteinstrahlung.

Zwischen Wohn- und Schlafzimmer befindet sich das geschmackvoll gestaltete Tageslicht-Badezimmer. Gegenüber liegt eine weitere Nische, die zusätzlichen Platz für Schränke oder andere Möbel bietet und den Stauraum der Wohnung sinnvoll ergänzt. Das Badezimmer präsentiert sich in einem warmen, modernen Beige-Ton und wurde umfangreich erneuert – inklusive sämtlicher Sanitäranlagen sowie aller Verfließungen. Im durch das Fenster eindringenden Tageslicht kommt die hochwertiger Ausbauqualität vollständig zur Geltung. Großformatige Bodenfliesen im Maß 60 × 60 cm und Wandfliesen in 60 × 120 cm verleihen dem Raum eine klare, zeitgemäße Ästhetik. Ein optisches Highlight ist die hochwertige Duschwanne mit Regendusche, versehen mit Mosaikfliesen im edlen Bronze-Kupfer-Look. Die Armaturen im mattschwarzen Stahl-Industrie-Look (Handtuchrockner, Duschabtrennung & Duscharmatur, Wasserhahn und WC-Spültaster) runden das Badezimmer stilistisch ab.

Das großzügige Schlafzimmer überzeugt nicht nur durch seine Helligkeit, sondern auch durch den bezaubernden Blick auf den Sonnenaufgang. Die Ausrichtung zum ruhigen Hinterhof sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und erholsame Nächte.

Die in der gesamten Wohnung neu eingebauten dreifachisolierverglasten Fenster sorgen für eine bestmögliche und nachhaltige Energieeffizienz und maximalen Schallschutz. Praktische Details wie ein ca. 6 m² großes Kellerabteil sowie ein Aufzug im Haus sorgen für zusätzlichen Komfort und einen stressfreien Alltag. Dank Aufzug ist zudem barrierefreies Wohnen möglich. Im Hinterhof stehen Fahrrad-Anlehnbügel zur sicheren Unterbringung zur Verfügung.

Das 1986 errichtete Gebäude überzeugt durch seine hervorragende Bausubstanz und einen sehr guten Gesamtzustand. Die Hausgemeinschaft der 17 Wohneinheiten ist angenehm heterogen: Studierende, Familien, Singles und Paare.

Die Wohnung befindet sich im Erstbezug nach der Sanierung, teils Modernisierung. Das Hausgeld beträgt 238,00 €, davon sind 153,44 € umlagefähig; die monatliche Rücklage beläuft sich auf 60,21 €. Optional besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz für 22.500 € im Hinterhof zu erwerben. Die anderen, sich dort befindlichen Parkplätze werden für 110 € monatlich vermietet, was bei dem angesetzten Kaufpreis eine Rentabilität von 5,9% ergibt, die das Gesamtinvestment noch attraktiver gestaltet. Der Stellplatzbereich ist durch ein verschließbares Tor gesichert, sodass Sie Ihr Fahrzeug bedenkenlos abstellen können.

Ausstattung

Allgemein

Im Zuge der umfassenden Sanierung im Jahr 2026 wurde der alte Bodenbelag in Schlaf- und Wohnzimmer vollständig entfernt und durch einen hochwertigen Echtholzparkettboden ersetzt. Neue Fußleisten in allen Räumen setzen den Boden optisch ansprechend in Szene. Die Wände wurden in einem warmen Beige-Ton gestrichen und verleihen der Wohnung eine behagliche Atmosphäre. Türzargen und Fußleisten wurden überarbeitet und in Weiß neu lackiert, wodurch ein frischer, moderner Gesamteindruck entsteht.

Fenster

Alle Fenster sowie die Balkontür wurden 2026 erneuert durch neue hochwertige Modelle des Herstellers "Deceuninck" ersetzt. Die Dreifachisolierung bietet nicht nur eine bestmögliche Energieeffizienz sondern zusätzlich maximalen Schallschutz. Es besteht eine fünfjährige Garantie auf alle Fenster, die der Käufer vom Verkäufer übernimmt.

Badezimmer

Das Badezimmer wurde umfassend saniert und präsentiert sich in einem warmen, modernen Beige-Ton. Erneuert wurde die komplette Boden- und Wandverfliesung mit 60 x 60 cm Boden- und 60 x 120 cm Wandfliesen, das Waschbecken samt Unterschrank, die Duscharmaturen und Duschtrennung sowie das WC und der Handtuchhalter. Verrohrung und Ständerwerk der Sanitärinstallation im WC-Bereich wurden ebenso vollständig erneuert. Darüber hinaus wurde eine separate Einlassung für die Heiztherme errichtet, die zusätzlichen Stauraum bietet.

Küche

Die vollständig neu angeschaffte Einbauküche in U-Form ist voll ausgestattet und bietet zeitgemäßen Komfort mit hochwertigen, ebenso vollständig neu angeschafften Geräten: großem Kühlschrank samt Gefrierkombination, energieeffizienter Spülmaschine, leistungsstarker Abzugshaube, modernem Kochfeld und Backofen sowie integrierter Mikrowelle. Für die Einbauküche besteht eine Garantie über 25 Jahre, für die Gerätschaften über 5 Jahre. Beide Garantien gehen auf den Käufer der Wohnung über.

Elektroinstallation

Die Teilmodernisierung der Elektroinstallation impliziert:

- Erneuerung der Unterverteilung
- Erneuerung sämtlicher Beleuchtung
- Erneuerung Schalter- und Steckdosengarnitur & Steckdosen selbst
- Erneuerung Heizthermostate
- Erneuerung der Gegensprechanlage

Heizung & Sanitär

Die Gasetagenheizung aus dem Jahr 2008 (Rapido, Ecotherm 18C/DE/CE0) sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Die Heizkörper im Badezimmer und in der Küche wurden erneuert. Zudem wurden alle Heizkörper mit digitalen, energiesparenden Thermostatköpfen ausgestattet. Die Heizungssteuerung erfolgt über die Zentralsteuerung im Wohnzimmer und zusätzlich über die Thermostate an den einzelnen Radiatoren.

Balkon

Der großzügige Balkon verfügt über eine Außensteckdose und Außenbeleuchtung – praktisch für lange Sommerabende.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Der Aufpreis für das Mobiliar beträgt 10.000 €. Die Einbauküche inkl. aller Gerätschaften ist im reinen Wohnkaufpreis inkludiert.

Lage

Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt zählt zu den attraktivsten und lebenswertesten Städten Deutschlands. Düsseldorf vereint wirtschaftliche Stärke, kulturelle Vielfalt und hohe Lebensqualität in einzigartiger Weise.

Als internationaler Wirtschaftsstandort bietet die Stadt hervorragende Karrierechancen, insbesondere in den Bereichen Mode, Medien und Finanzen. Zahlreiche Unternehmen von Weltrang sowie ein hoher Bedarf an Fachkräften machen Düsseldorf zu einem Magneten für Talente aus dem In- und Ausland. Darüber hinaus überzeugt die Stadt mit einem breit gefächerten Kulturangebot: Museen, Theater, Galerien sowie regelmäßige Festivals prägen das urbane Leben. Ein besonderes Highlight ist das „Japanviertel“ – Europas größtes Zentrum japanischer Kultur mit vielfältigen kulinarischen, kulturellen und infrastrukturellen Angeboten. Die hohe Lebensqualität zeigt sich auch in der ausgezeichneten Infrastruktur und dem grünen Stadtbild. Parks wie der Hofgarten oder der Nordpark laden zum Spazieren, Sport treiben und Entspannen ein. Exklusives Shopping findet sich auf der weltbekannten Königsallee, während die Rheinuferpromenade mit ihrem malerischen Ambiente für Erholung sorgt.

Mikrolage – Kölner Straße

Die Kölner Straße zeichnet sich durch ihre zentrale Lage und exzellente Anbindung aus. Der Hauptbahnhof sowie die S-Bahn-Station am Worringer Platz sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass eine optimale Vernetzung innerhalb Düsseldorfs und in die Region gewährleistet ist.

Entlang der Straße finden sich Restaurants und gastronomische Angebote verschiedenster Kulturen. Kulturelle Highlights wie der „Exotic Supermarket“ oder das „Ghana House“ bieten ein vielfältiges Angebot an afrikanischen Spezialitäten. Darüber hinaus stehen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Apotheken über Fitnessstudios bis hin zu Friseuren – in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Für Erholung im Grünen sorgt der fußläufig erreichbare Hofgarten, eine der schönsten Parkanlagen Düsseldorfs.

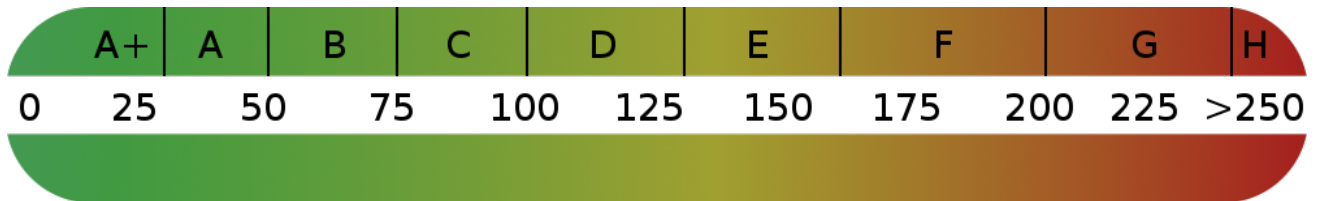
Hier wohnt man gut, hier wohnt man gerne, hier möchte man nicht mehr weg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	84,49 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Diele

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



HOM
roompla

Grundriss Wohnung

Exposé - Grundrisse

