

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Hochwertig sanierte Altbauwohnung in Düsseldorf - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-446320

Wohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
S.V. Kunze

40239 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1909	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	259 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvolle Altbauwohnung aus dem Jahr 1909 vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Gelegen im begehrten Düsseldorfer Stadtteil Düsselal, präsentiert sich die Wohnung nach umfassender Sanierung in einem äußerst geschmackvollen und hochwertigen Zustand.

Bereits beim Betreten beeindruckt das durchgängig verlegte Eichen-Fischgrätparkett, das den klassischen Altbaucharakter elegant unterstreicht. Ergänzt wird dieses durch hohe Sockelleisten im Berliner Stil sowie edle Fensterbretter aus Eiche, die ein stimmiges und hochwertiges Gesamtbild schaffen. Die glatt gespachtelten Wände sorgen für eine moderne, klare Optik und bieten die perfekte Grundlage für individuelle Einrichtungskonzepte.

Das neu gestaltete Tageslichtbad überzeugt mit einem zeitlosen Metro-Tile-Design, stilvoll kombiniert mit eleganten schwarzen Armaturen. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden und fügt sich funktional in das durchdachte Raumkonzept ein.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige, ruhig gelegene Balkon, der zum Entspannen einlädt und zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Die beeindruckende Deckenhöhe von ca. 3,6 Metern verleiht der Wohnung ein außergewöhnliches Raumgefühl und unterstreicht den einzigartigen Altbaucharakter.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 259,- € inklusive Heizkosten. Die monatliche Instandhaltungsrücklage beziffert sich auf ca. 71,- €.

Diese Immobilie ist die perfekte Symbiose aus klassischer Architektur und modernem Design – ideal für alle, die stilvolles Wohnen in einer der gefragtesten Lagen Düsseldorfs zu schätzen wissen.

Ausstattung

- Durchgängig neu verlegtes Eichenparkett im Fischgrät-Design
- Neu verlegte weiße Berliner-Sockelleisten
- Neue Fensterbretter aus massivem Eichenholz
- Komplett saniertes Tageslicht-Bad im Metro-Tile Design, mit Markenkeramik und Armaturen(Duravit/Hans Grohe), zudem eine neue Handtuchheizung, modernes Hänge-WC
- Fliesen im Bad (Boden und Wände)
- Alle Decken und Wände sind glatt verputzt - hier wurde zudem Putzgewebe verarbeitet
- Überarbeitete und lackierte Innentüren und Zargen
- Elektro Unterverteilung mit FI-Schalter
- Alle Fenster in der Wohnung sind 2-glasig
- Geräumiger Balkon
- Großzügiges, trockenes Kellerabteil
- Waschmaschinen-Stellplatz im Bad
- Gesicherter Bereich für Fahrräder

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Die Immobilie ist sowohl für Eigennutzer, wie auch für Kapitalanleger geeignet.

Aktuell werden das Dach sowie die Außenfassade des gesamten Hauses umfassend saniert. Die Sanierungskosten belaufen sich auf über 1 Million Euro, sind jedoch bereits vollständig durch Sonderumlagen gedeckt. Diese Maßnahmen steigern nachhaltig die Wertigkeit der Immobilie und verbessern zugleich die Energieeffizienz. Die Arbeiten werden voraussichtlich in wenigen Wochen abgeschlossen sein.

Die Wohnung wird mietfrei und geräumt übergeben.

Die aktuell vorhandene Möblierung dient ausschließlich der anschaulichen Darstellung der Räumlichkeiten.

Verkauft wird von privat, es fällt keine Provision an.

Lage

Düsseltal gehört zu den gefragtesten Wohnlagen Düsseldorfs und vereint urbanes Leben mit einer ruhigen, grünen Umgebung. Der Stadtteil, auch als Zooviertel bekannt, ist geprägt von stilvollen Altbauten, gepflegten Straßen und einer gehobenen Wohnatmosphäre. Die nahegelegenen Grünflächen wie der Zoopark bieten zusätzlichen Erholungswert.

Die Rethelstraße bildet das lebendige Zentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants für den täglichen Bedarf.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der S-Bahnhof Düsseldorf-Zoo ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum Flughafen sowie in umliegende Städte. Ergänzt wird dies durch ein dichtes Netz an Straßenbahn- und Buslinien. Auch mit dem Auto sind die Autobahnen A44 und A52 in kurzer Zeit erreichbar.

Düsseltal bietet somit eine ideale Kombination aus zentraler Lage, hoher Lebensqualität und hervorragender Infrastruktur.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	136,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Lebensraum

Exposé - Galerie



Wohnen/Essen



Wohnküche

Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Badezimmer



Schlafen

Exposé - Galerie



Blick auf Eingangstüre



Balkon

Exposé - Galerie

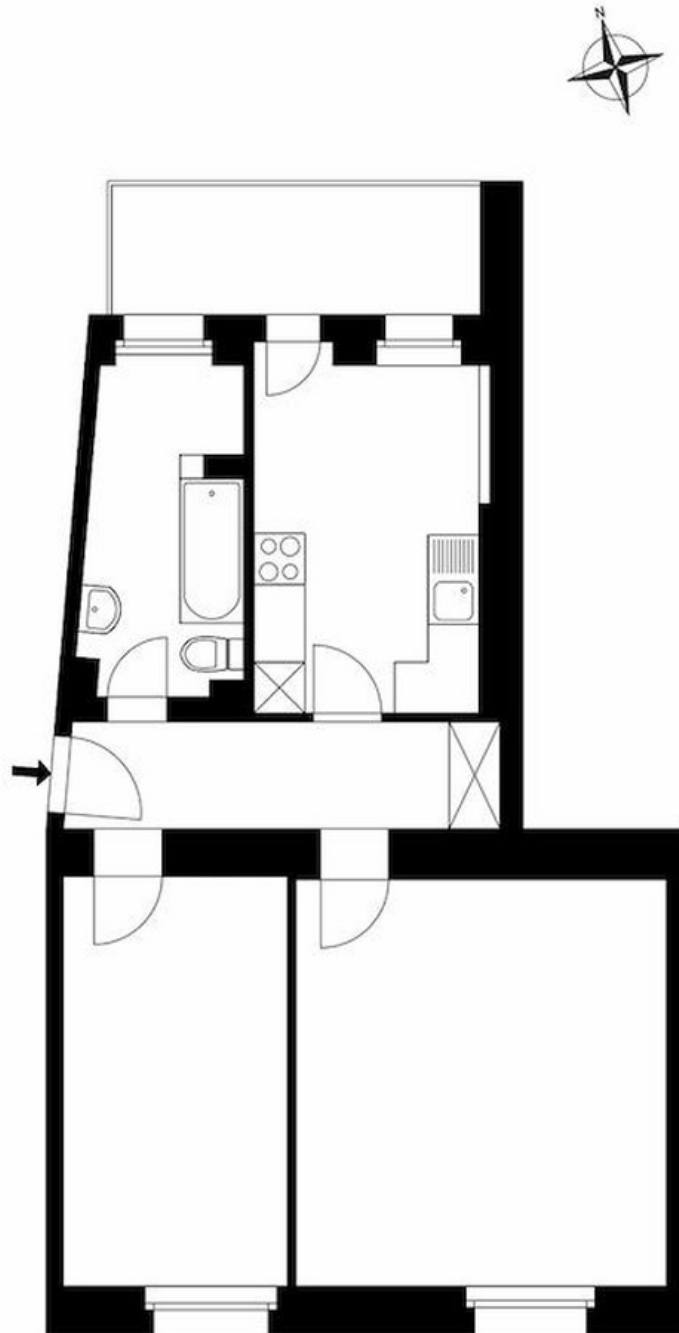


Balkon



Hauseingang

Exposé - Grundrisse



Grundriss aktuell