

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

**Erstbezug nach Sanierung: Charmante Stadtwgh. mit  
großem Balkon in energetisch saniertem Stilaltbau**



Objekt-Nr. OM-448285

### Wohnung

Verkauf: **654.000 €**

Ansprechpartner:  
Eva Gardavaud

40211 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,58 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	320 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Für alle, die das Besondere schätzen:

Die neu sanierte 3,5-Zimmer-Wohnung verbindet den Charme klassischer Altbauarchitektur mit modernem Wohnkomfort und hochwertigen Materialien. Und das in absolut zentraler, zugleich angenehm ruhiger Innenstadtlage im begehrten Pempelfort.

Die lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Wohnung liegt im 2. OG eines repräsentativen, neu aufgestockten Stilaltbaus von 1895 und wird provisionsfrei im Erstbezug nach umfassender Sanierung angeboten.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung mit einer hellen, halboffenen Küche, die direkten Zugang zum großzügigen, neu errichteten Balkon zur begrünten Innenhofseite bietet. Hier genießen Sie Sonne bis in die Abendstunden – ein echtes Highlight für alle, die Wert auf entspannte Momente im Freien legen.

Der Wohn-Essbereich präsentiert sich großzügig und zugleich atmosphärisch: Original-Fachwerkelemente zonieren den Raum stilvoll und schaffen eine einzigartige Wohnatmosphäre, ohne die Offenheit des Grundrisses zu beeinträchtigen. Die beiden gut geschnittenen Schlafzimmer verfügen ebenfalls über ein komfortables Raumangebot und können flexibel als Erholungsbereiche oder zum Arbeiten gestaltet werden.

Das neu erstellte Duschbad mit Fenster besticht mit hochwertiger Ausstattung und modernem Design mit schwarz-matten Markenarmaturen und Rainshowerpipe von hansgrohe, sowie Sanitärartikeln von Villeroy & Boch und Duravit. Der Boden ist mit Feinsteinzeug in Zementfliesenoptik ausgelegt, in Anlehnung an die Ästhetik der ursprünglichen Bauzeit.

Weitere Ausstattungsdetails wie das im Fischgrätmuster verlegte Eichenparkett (ruhige Sortierung), Natursteinfensterbänke, die luftigen Raumhöhen, hohe Kassetten Türen und große Fensterflächen unterstreichen den klassische Altbaucharakter und verleihen der Wohnung ihren unverwechselbaren Wohlfühlfaktor.

Diese Wohnung ist ein seltenes Angebot: zentral und ruhig gelegen und mit viel Liebe zum Detail hochwertig saniert. Perfekt für alle, die Qualität schätzen und eine besondere Wohnatmosphäre im Herzen der Stadt genießen möchten.

## Ausstattung

Das Haus wurde in 2023-2026 aufwendig saniert und um 2 Etagen aufgestockt. Insbesondere wurden folgende Maßnahmen ausgeführt:

- \* Aufstockung um 2 Etagen
- \* neuer Dachstuhl (Mansardendach) und neue Dachdämmung und -eindeckung
- \* Einbau hochwertiger dreifachverglaster Holz-Aluminium-Fenster
- \* dreifachverglaste Holz-Dachfenster
- \* Sanierung und Neuanstrich der straßenseitigen Stuckfassade
- \* Anbau Glasaufzug
- \* Stilllegung der Gasheizung und Anschluss an das Fernwärmenetz (erfolgt in 2026)

- \* mineralische Dämmung komplette Hoffassade, blauer Engel
- \* teilweise Dämmung Straßenfassade (Stuckfassade)
- \* Dämmung Kellerdecke
- \* Anbau großer Balkone linksseitig
- \* neue Balkongeländer, auch für existierende rechtsseitige Loggien
- \* Aufrüstung Brandschutz (Einbau RWA-Anlage und Brandschutztüren)
- \* Einbau Videosprechanlage
- \* Neugestaltung und Renovierung Treppenhaus sowie Ergänzung der Haupttreppe
- \* neue maßgefertigte Hauseingangstür
- \* Neugestaltung Innenhof mit Begrünung, Beleuchtung, Terrasse und Fahrradabstell
- Wohnung:
- \* neue Parkettböden Eiche natur im Fischgrätmuster verlegt im Wohn-Essbereich, Diele und Schlafzimmern
- \* Feinsteinzeug Zementfliesenoptik schwarz-weiß in Küche und Bad, großformatige Wandfliesen
- \* Neues Bad m. Fenster, Dusche mit maßgefertigter Glasabtrennung
- \* Design-Markenarmaturen hansgrohe mattschwarz
- \* hochwertige Sanitärobjekte Villeroy & Boch und Duravit incl. Waschtischkonsole
- \* Handtuchheizkörper
- \* neue Wasser- u. Abwasserleitungen Bad u. Küche
- \* neue Vollspan-Kassettentüren mit Stiltürdrückern

- \* neue 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster
- \* Fensterbänke in Naturstein (Marmor u. belgischer Blaustein)
- \* neue Wohnungseingangstür RC2, Klimaklasse 3, Schallschutzklasse 3
- \* großer Balkon zum Innenhof
- \* Video-Gegensprechanlage
- \* Aufzug
- \* Waschkeller
- \* Fahrradabstell
- \* Kellerraum

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

## Sonstiges

Ein Tiefgaragenstellplatz in einer Tiefgarage in derselben Straße kann optional übernommen werden.

## Lage

Zu Recht gehört Pempelfort zu den beliebtesten etablierten Wohnlagen Düsseldorfs.

Der u.a. an die Altstadt und Düsseltal angrenzende Stadtteil verfügt mit Grünflächen (z.B. Hofgarten, Maurice Ravel Park, Bertly Albrecht Park), mehreren Museen, Tonhalle, Zugang zu Rhein, Oper und Altstadt über einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Es gibt ein breites, attraktives Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie.

Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße, fußläufig zu Straßenbahn und S-Bahn-Haltestelle D-Zoo, und ist über die Toulouser Allee auch sehr gut per Auto angebunden (A52, A44).

Eine Straße weiter befinden sich zahlreiche Restaurants und Cafés. Die Einkaufsstraße Rethelstraße mit Supermärkten, Apotheke, individuellen Läden ist ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Eine gute schulische u. ärztliche Infrastruktur ist vorhanden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Sanierter Stiltbau

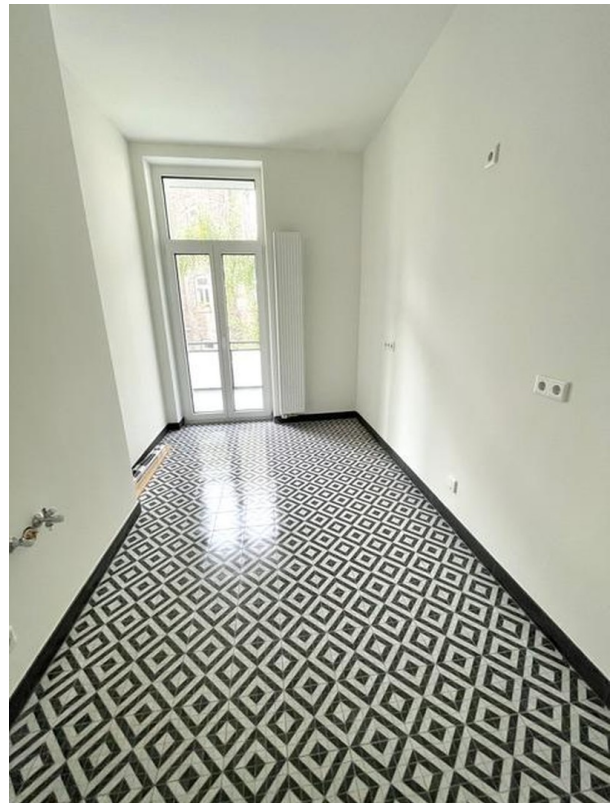
# Exposé - Galerie



charmanter Wohnraum



Büro/Schlafen



Küche m. Zugang zum Balkon

# Exposé - Galerie



großer Westbalkon zum Innenhof



Schlafen Innenhofseite

# Exposé - Galerie



hohe Decken



Duschbad m. Fenster

# Exposé - Galerie



Neuer Aufzug u. Balkone



neuer Glasaufzug

# Exposé - Galerie



Charmanter Eingangsbereich



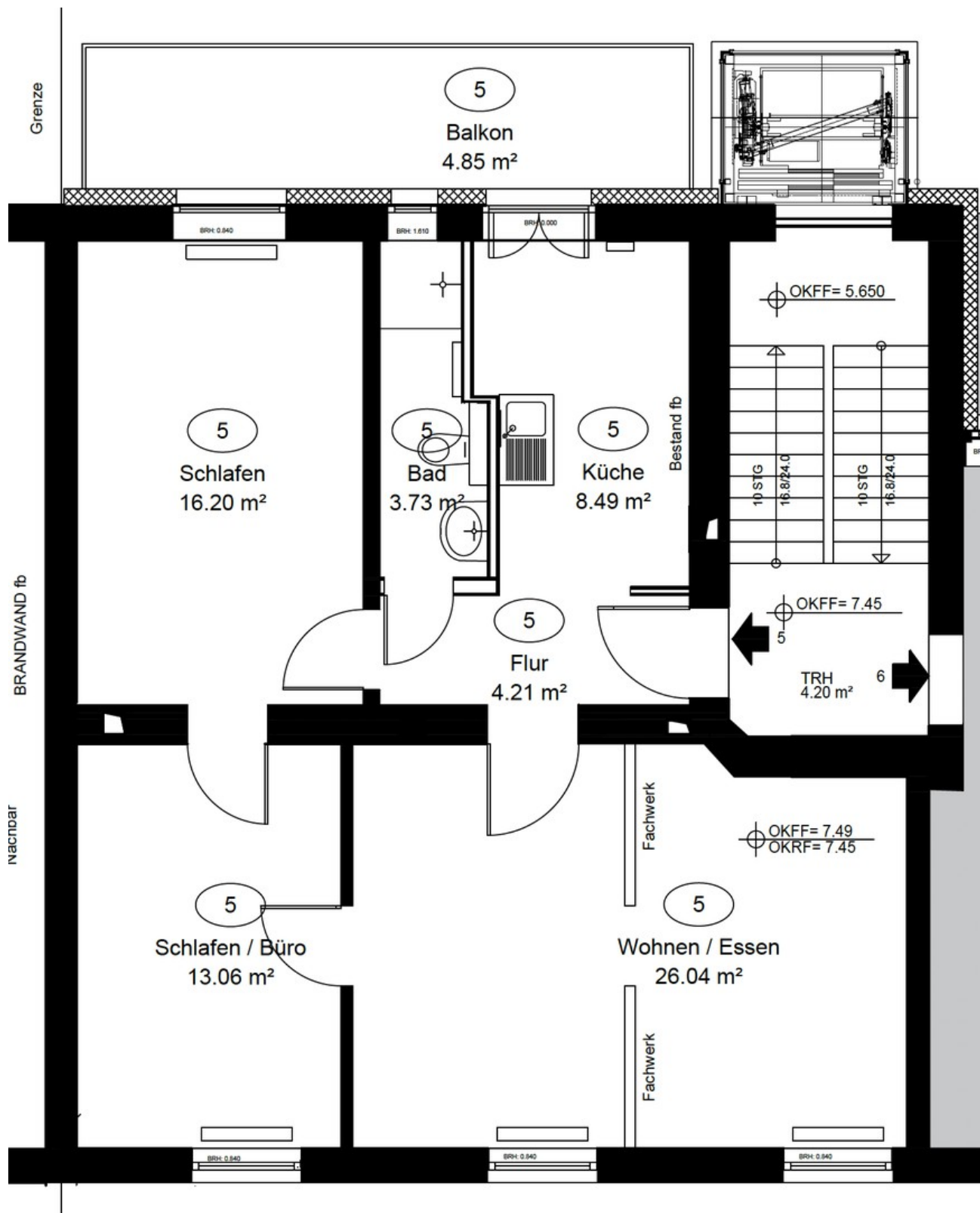
saniertes Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Sonderangefertigte Haustür

# Exposé - Grundrisse



Grundriss