

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Klein. Fein. Weitblick. Ihr 50-qm-Hideaway im Zooviertel



Objekt-Nr. OM-449504

Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Eduard-Schloemann-Str. 35
40237 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	49,50 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	54,00 m ²	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	33.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	236 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive 2-Zimmer-Wohnung bietet ein einzigartiges Wohngefühl über den Dächern von Düsseldorf. Sie befindet sich in der 5. Etage eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses in absolut ruhiger und begrünter Sackgassenendlage – und das mitten im Herzen der Stadt.

Die Immobilie besticht durch eine tolle Zimmeraufteilung mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Ein hochwertiger Bodenbelag (Designbelag Expona, verlegt durch Fachfirma Koch Düsseldorf) sowie Granitböden im Entrée und Duschbad unterstreichen den erstklassigen Charakter dieser Wohnung. Die edlen atmungsaktiven Holzfenster mit ihren (durch Fachfirma) angepassten Plissees und Verdunkelungsvorhängen runden die Ausstattung ab.

Düsseltal – oft liebevoll „Zooviertel“ genannt – zählt zu den gefragtesten und familienfreundlichsten Wohnlagen der Stadt. Die direkte Umgebung des Zooparks besticht durch ihr exklusives Flair, umgeben von mondänen Villen und viel Natur.

Zum Gemeinschaftseigentum gehören ein Waschkeller (mit Waschmaschine und Trockner) sowie ein abschließbarer Fahrradkeller. Zur Wohnung selbst gehört ein großer, eigener Kellerraum – sauber und absolut trocken.

Die Haltung von Haustieren ist gestattet. Da in der jetzigen Nachbarschaft kaum Haustiere vertreten sind, profitieren Sie von angenehmer Ruhe, ohne auf diese Option verzichten zu müssen.

Ausstattung

Was diese Wohnung besonders macht:

Balkon mit Markisoletten

Sonniger, gefliester Süd-Balkon mit eingebauten, neuen Markisoletten – Ihr privater Außenbereich über den Dächern.

Einbauküche

Vollausgestattete Einbauküche – sofort einzugsbereit, kein Aufwand beim Einrichten.

Gesicherte Wohnungstür

Wohnungstür mit zusätzlichem Sicherheitsriegel für erhöhten Einbruchschutz und Ihr Wohlfühl.

Modernes Duschbad

Hochwertiges Bad mit tief eingebautem Spiegelschrank, Glasoptiken und edlen Granitfliesen – ein Ort zum Wohlfühlen.

Premium-Bodenbelag

Expona Designbelag, verlegt durch Fachfirma Koch Düsseldorf. Granit im Entrée und Bad.

Tiefgarage mit Fernöffner

Sicherer TG-Stellplatz, bequem per Aufzug erreichbar oder per Remote – egal wie das Wetter ist.

Interner Abstellraum

Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung mit Einlegeböden und Kleiderstange.

Professionelle Verwaltung

Kompetentes Hausmeisterteam und umsorgende Hausverwaltung schaffen ein glückliches Eigentumserlebnis.

Gemeinschaftsräume

Waschkeller mit MIELE-Waschmaschine & -Trockner, abschließbarer Fahrradkeller und großer, trockener, privater, eigener Kellerraum (Sondereigentum).

↘ Ladesäulen & öffentlicher Parkraum

Im unmittelbar angrenzendem Parkgebiet sind komplett neue EV-Ladesäulen errichtet worden, an dem Sie Ihr E-Auto sicher laden können. Auch im Umfeld sind weitere Stellplätze zu finden, die allerdings nicht zum Objekt selbst gehören.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

KEIN MAKLER! — Sie sparen sich eine Menge Papierkram und bis zu fast 30.000 EUR an Kosten. Die Wohnung wird direkt vom Privateigentümer in gute Hände abgegeben!

Warum wir verkaufen:

Oft wird bei Immobilienverkäufen schnell ein Notverkauf vermutet – dies ist bei uns definitiv nicht der Fall.

Wir veräußern diese tolle Wohnung, da sich unsere Lebensplanung schlichtweg verändert hat: Unser beruflicher Fokus liegt mittlerweile in Hamburg, während wir unseren privaten Lebensmittelpunkt zukünftig ins Ausland verlegen werden. Daher möchten wir die Immobilie nun ganz in Ruhe in gute Hände übergeben.

Da ich die Wohnung gegenwärtig ausschließlich als zeitweiligen Zweitwohnsitz nutze, ist sie nicht vermietet. Die Übergabe an den neuen Eigentümer gestaltet sich überaus unkompliziert und lässt sich flexibel terminieren.

Lage

Das Objekt ist wie gesagt im Zooviertel gelegen: Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: absolute Ruhe durch die Sackgassenendlage (kein Auto- oder Fluglärm) und das fußläufig erreichbare pulsierende Leben der Stadt. Restaurants, Cafés, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich quasi direkt vor der Tür.

Die wunderschöne Rethelstraße mit ihren Geschäften des täglichen Lebens, der Haniel- und Zoopark, Spielplätze, Schulen und ein Kindergarten sind bequem fußläufig erreichbar; Ärzte, Apotheken ebenso. Eine gute Universitäts-Anbindung ist gegeben.

In 5 Minuten auf der A52, 10–15 Minuten zu A44 (Flughafen), A46 (Wuppertal/Neuss) und A3 (Köln/Frankfurt).

U72 · U73 · U83

TRAM 709

BUS 834

5 MIN · A52

SCHLÜTERSTR.

MÖRSENBROICHER EI

FLUGHAFEN · 15 MIN

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



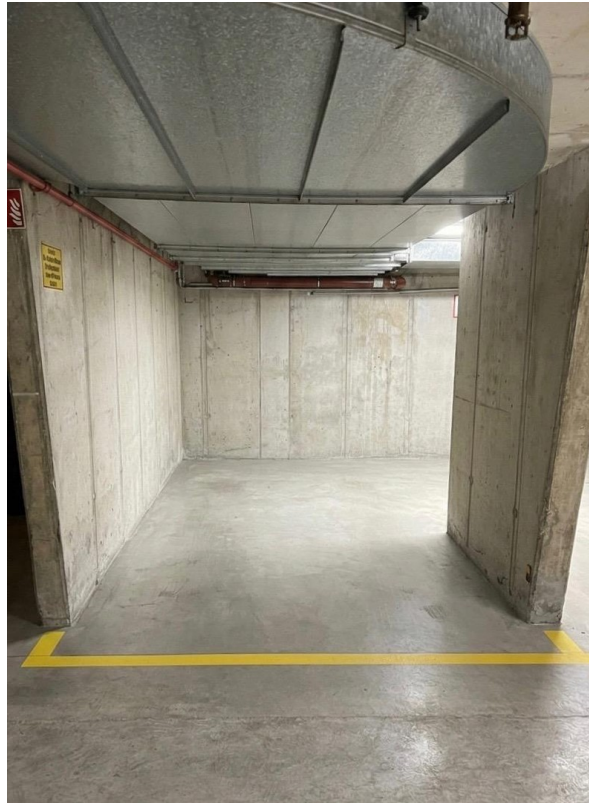
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

