

Exposé

Wohnung in Düsseldorf - Stadtmitte

Bezugsfreie 1-Zimmer-Wohnung mit Loggia im Erstbezug nach Modernisierung!



Objekt-Nr. OM-451444

Wohnung

Verkauf: **269.500 €**

Ansprechpartner:
Alexander Welter

Kölner Str. 44, Postanschrift
40211 Düsseldorf - Stadtmitte
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	47,50 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	22.500 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	176 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese im Jahr 2026 umfassend sanierte, teils modernisierte 1-Zimmer-Wohnung mit Loggia im 2. Obergeschoss, mitten im Herzen Düsseldorfs, präsentieren zu dürfen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie das Gefühl einer zeitlosen, modern gestalteten Stadtoase. In der Diele befindet sich zur linken Seite ein geräumiger Abstellraum, dahinter eine praktische Nische – ideal vorgesehen für einen großzügigen (Einbau-)Schrank und somit optimal zur Schaffung zusätzlicher Stauraumlösungen. Zur rechten Seite liegt das hochwertig ausgestattete Badezimmer samt Dusche, WC, Handtuchrockner sowie Waschbecken mit Unterschrank, das nicht nur durch seine moderne und zeitlose Gestaltung überzeugt, sondern auch über eigene Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner verfügt. Die Badezimmerlüftung wurde vollständig erneuert.

Im weiteren Verlauf öffnet sich das Herzstück der Wohnung: ein beeindruckend luftiger und lichtdurchfluteter Wohnbereich. Großzügige, bodentiefe Fenster in Kombination mit der Terrassentür sowie dem zusätzlichen Küchenfenster zur Loggia schaffen eine außergewöhnliche Helligkeit und verleihen dem Raum eine einladende, offene Atmosphäre. Die durchdachte, offen gestaltete Raumstruktur mit offener integrierter Wohnküche und separierter Schlafnische sorgt für ein modernes Wohnkonzept, bei dem Offenheit und klare Funktionsbereiche harmonisch miteinander verbunden werden.

Die gesamte Fensterfront sowie die Loggia sind optimal nach Südwesten ausgerichtet. Dadurch genießen Sie nicht nur hervorragende Lichtverhältnisse bis in die Abendstunden, sondern auch stimmungsvolle, warme Sonnenuntergänge – ein echtes Highlight, das den besonderen Wohnkomfort dieser Immobilie unterstreicht. Die Loggia selbst bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit und lädt dazu ein, den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Die neu angeschaffte, vollausgestattete Küche ist über Eck verbaut und verfügt über alle notwendigen Gerätschaften, siehe Abschnitt "Ausstattung" sowie Inventarliste. Für die Einbauküche inkl. aller Gerätschaften besteht eine Garantie über 2 Jahre, die auf den Käufer der Wohnung übertragen wird.

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, was die Immobilie auch für ältere Interessenten attraktiv macht. 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 prägen ein harmonisches und lebenswertes Miteinander im urbanen Umfeld.

Die Wohnung befindet sich im Erstbezug nach der Sanierung, teils Modernisierung. Das Hausgeld beträgt 176,00 €, davon sind 110,91 € umlagefähig; die monatliche Rücklage beläuft sich auf 43,27 €.

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.

Die Möbel gemäß Inventarliste können optional hinzugekauft werden. Der Aufpreis beträgt insgesamt 6.000 €. Die Einbauküche inkl. aller Gerätschaften ist im reinen Wohnungskaufpreis inkludiert.

Ausstattung

Allgemein

Im Zuge der umfassenden Sanierung im Jahr 2026 wurde der alte Bodenbelag in der Diele, dem Wohn- und Schlafbereich vollständig entfernt und durch einen hochwertigen Parkettboden 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. Die Türzargen 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 ist im Bodenbereich grau, im Wandbereich weiß verfließt und wurde renoviert. Die Badezimmerlüftung wurde vollständig erneuert. Es verfügt über Dusche, WC, Waschbecken mit Unterschrank, Handtuchtrockner sowie einen separaten Anschluss für Waschmaschine & Trockner.

Küche

Die neu angeschaffte, vollausgestattete Küche ist über Eck verbaut und verfügt über alle notwendigen Gerätschaften: Kühlschrank inkl. Gefrierkombination, Spülmaschine, Ofen mit integrierter Mikrowelle, Herdplatte, Dunstabzugshaube (siehe Inventarliste). Für die Einbauküche inkl. aller Gerätschaften besteht eine Garantie über 2 Jahre, die auf den Käufer der Wohnung übertragen wird.

Elektroinstallation

Die Teilmodernisierung der Elektroinstallation impliziert:

- Erneuerung der Unterverteilung
- Erneuerung sämtlicher Beleuchtung
- Erneuerung der Badezimmerlüftung
- Erneuerung Schalter- und Steckdosengarnitur
- Erneuerung Heizthermostate

Heizung & Sanitär

Die Gasetagenheizung aus dem Jahr 2012 (Kombitherme Typ VCU CGU-2K.) sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Der Heizkörper im Wohnzimmer wurde erneuert inkl. einer maßangefertigten Verkofferung. Zudem wurden alle Heizkörper mit digitalen, energiesparenden Thermostatköpfen ausgestattet. Die Heizungssteuerung erfolgt über die Zentralsteuerung im Wohnzimmer und zusätzlich über die digitalen Thermostate an den einzelnen Radiatoren.

Balkon

Die Loggia verfügt über eine Außensteckdose und Außenbeleuchtung, zudem wurde der Boden vollständig mit neuen Steinplatten ausgelegt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

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.

Die Möbel gemäß Inventarliste können optional hinzugekauft werden. Der Aufpreis beträgt insgesamt 6.000 €. Die Einbauküche inkl. aller Gerätschaften ist im reinen Wohnungskaufpreis 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 Rheinuferspromenade 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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Diele

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Loggia

Exposé - Galerie



Loggia



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafbereich

Exposé - Galerie

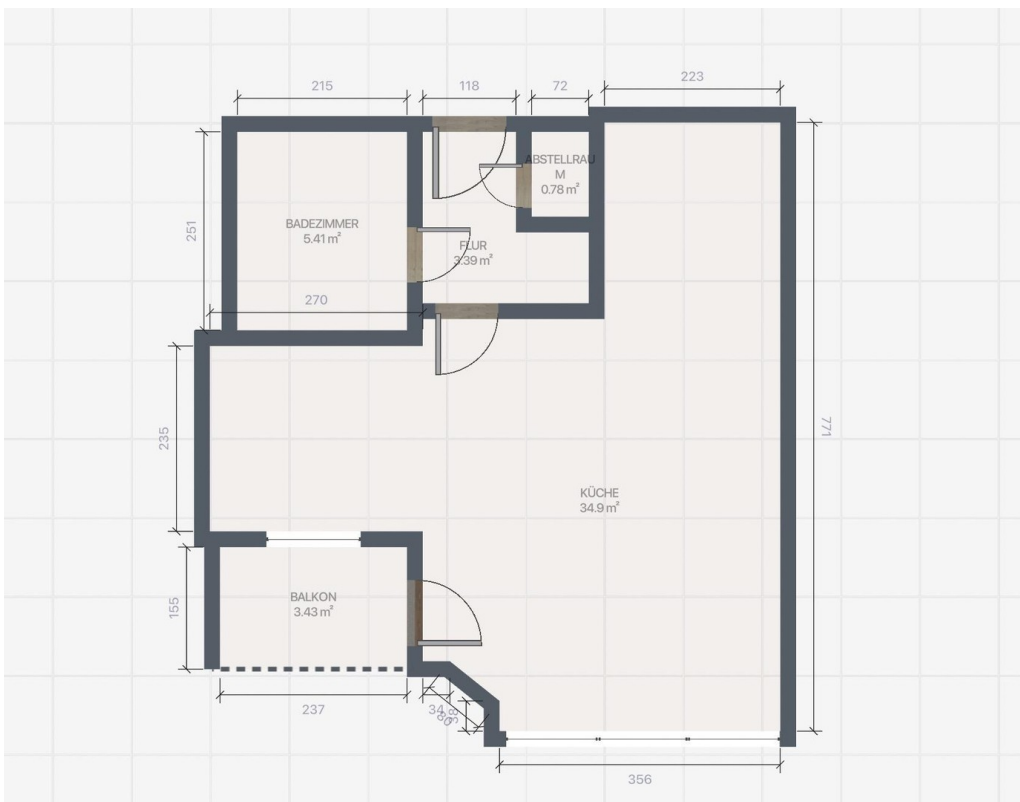


Küche / Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss inkl. Mobiliar



Grundriss