

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Stilvolles Juwel: Altbau mit exklusiver Ausstattung und Sauna



Objekt-Nr. **OM-454182**

Wohnung

Vermietung: **2.900 € + NK**

Ansprechpartner:
Pottbrock Immobilien GmbH & Co. KG

Kennedydamm 7
40476 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1915	Mietsicherheit	7.000 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	97,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	10,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	300 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ich freue mich, Ihnen eine exklusive Wohnung im ersten Obergeschoss vorzustellen, die den historischen Charme eines Altbaus mit modernster Technik und Ausstattung harmonisch vereint. Das gesamte Haus erfuhr eine umfassende Kernsanierung und erstreckt sich über drei Etagen, inklusive einer Dachgeschosswohnung.

In dieser stilvollen Wohnung, mit einer Raumhöhe von ca. 2,90m, unterstreichen echte Stiltüren den historischen Charakter des Gebäudes. Es wurde großer Wert auf moderne Sicherheits- und Elektrotechnik gelegt. Dank einer Hybrid-Gasheizung in Kombination mit einer Luft-/Wärmepumpe profitieren Sie von einer effizienten Fußbodenheizung.

Das Treppenhaus erstrahlt nach einer stilvollen Renovation, und die Fassade präsentiert sich nach einem frischen Anstrich im neuen Glanz. Sie profitieren zudem von einer Videosprechanlage und einer elektronischen Schließanlage, die via App oder Chipkarte bedient werden kann, sowie einem redundanten Internetzugang mit WLAN.

Die offen gestaltete, grifflose Einbauküche verfügt über eine freistehende Insel mit einem Muldenlüfter, Dampfgerar und einer erweiterten Arbeitsplatte aus SensiQ (vergleichbar mit Fenix). Die Designerstühle laden zum gemütlichen Verweilen in dem Wohn-/Esszimmer ein. Hochwertige Einbaumöbel und eine sorgfältig abgestimmte Beleuchtungsanlage setzen zusätzliche Akzente.

Im Schlafzimmer garantieren Verdunklungsvorhänge für erholsamen Schlaf, während Holzshutter im WC und Hauptbad für Privatsphäre sorgen. Das Interieur wird durch matt lackiertes Fischgrät-Parkett aus Eiche und italienischen Großformatfliesen in den Bädern abgerundet. Das Badezimmer beeindruckt mit einer bodenebenen Walk-In Dusche, einem Doppelwaschtisch und einer freistehenden Badewanne – hochwertige Armaturen von Keuco und Sanitärerjekte von Duravit inklusive.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie auf der Gartenseite: Ein überdachter Balkon, bietet einen privaten Außenbereich für jede Jahreszeit. Ein idealer Ort, um Frischluft und Ruhe zu genießen und somit das luxuriöse Ambiente dieser einzigartigen Wohnung abzurunden. Außerdem befindet sich auf dieser Seite eine Altholzsauna mit Blick in den Garten und direktem Zugang zum Masterbad.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und verwandeln Sie diesen Wohntraum in Ihre Realität.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Ein Tiefgaragenstellplatz kann in der Nähe zur Verfügung gestellt werden.

Lage

Das Objekt befindet sich ruhig, aber dennoch zentral gelegen im Stadtteil Golzheim. Die Innenstadt ist mit den nahegelegenen ÖPNV-Anbindungen, sowie mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen. Zum Rhein und seinen erholsamen Wiesen sind es fußläufig ca. 3 Minuten.

Die Nordstraße mit ihren vielen Einkaufsmöglichkeiten ist eine gute Alternative zur Innenstadt und bequem mit dem Fahrrad oder zu Fuß zu erreichen.

Zur Esprit Arena sowie dem Messegelände sind es dank der guten Anbindung nur wenige Minuten.

Die Autobahnen A59, A44, A46 und A52 sind in nur wenigen Fahrminuten erreicht und auch der Flughafen ist in nur 10 Fahrminuten entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Masterzimmer



Masterzimmer zur Ankleide

Exposé - Galerie



Masterankleide



Masterbad

Exposé - Galerie



Masterbad Waschtisch



Masterbad Aufbewahrung

Exposé - Galerie



Masterbad Dusche



Sauna aus Altholz



Sauna aus Altholz

Exposé - Galerie



Gäste WC



Masterbad

Exposé - Galerie



Parkett mit Fußbodenheizung



Steinboden

Exposé - Galerie



Designerstuhl

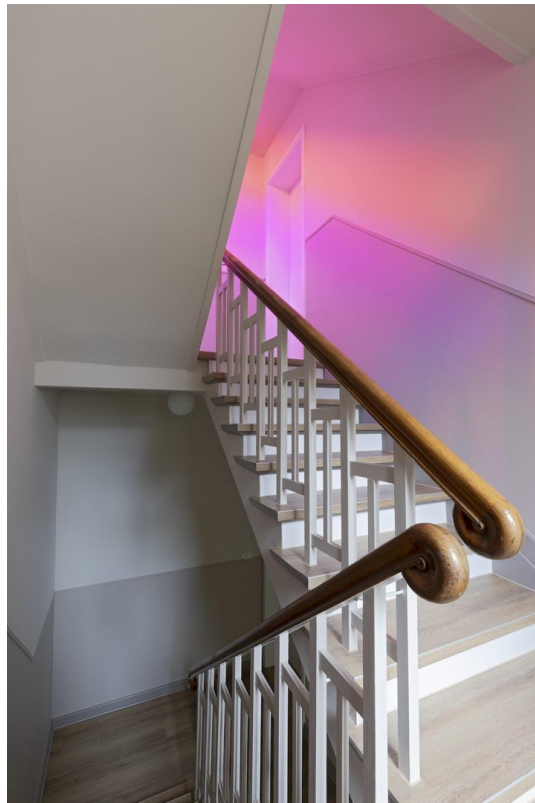


Küche mit Push to Open

Exposé - Galerie

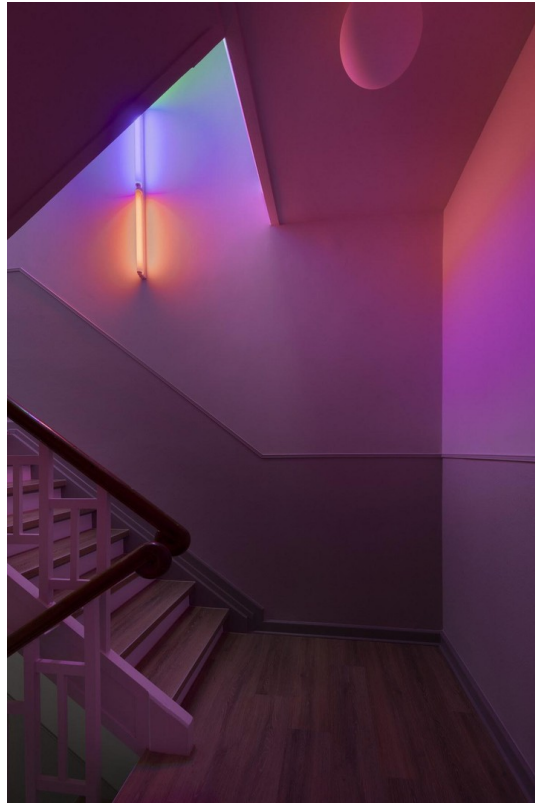


Parkett mit Einbauten



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



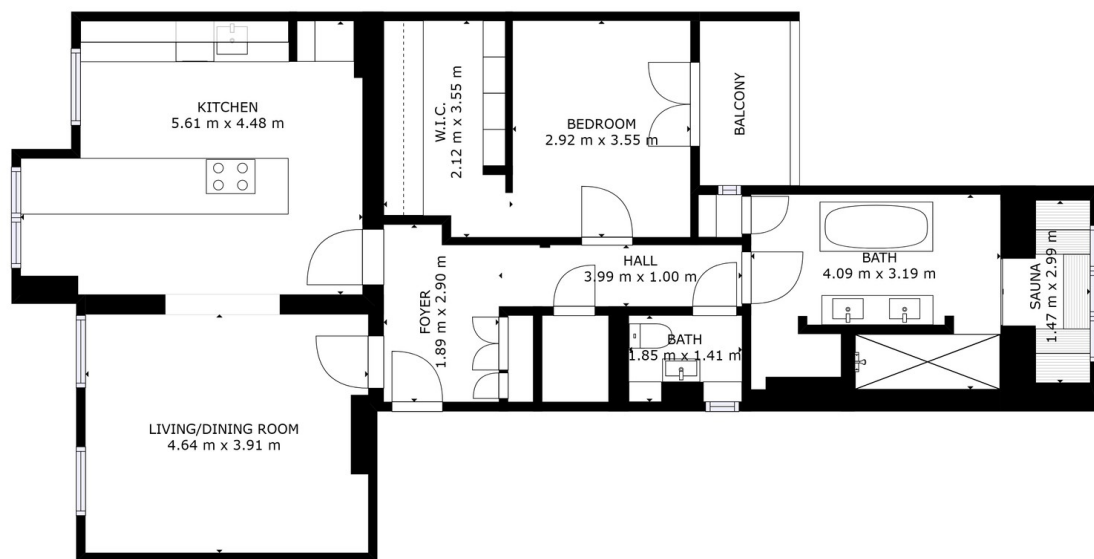
Treppenhaus

Exposé - Galerie



Fassade

Exposé - Grundrisse

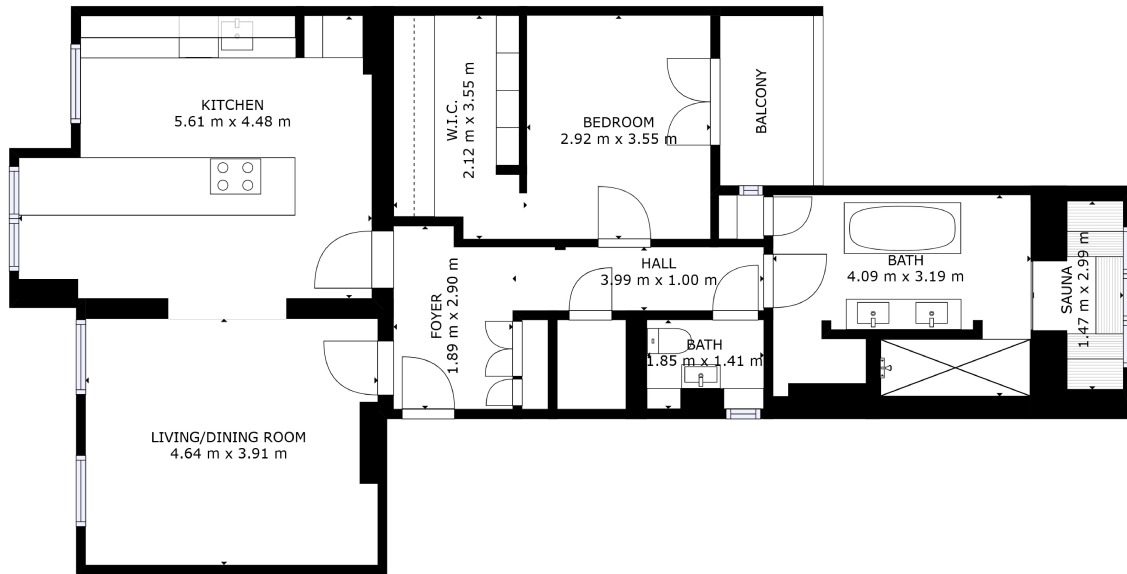


FLOOR 1

GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1: 97 m², EXCLUDED AREAS:
BALCONY: 4 m²
TOTAL: 97 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.



Exposé - Grundrisse



FLOOR 1

GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1: 97 m², EXCLUDED AREAS:
BALCONY: 4 m²
TOTAL: 97 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

