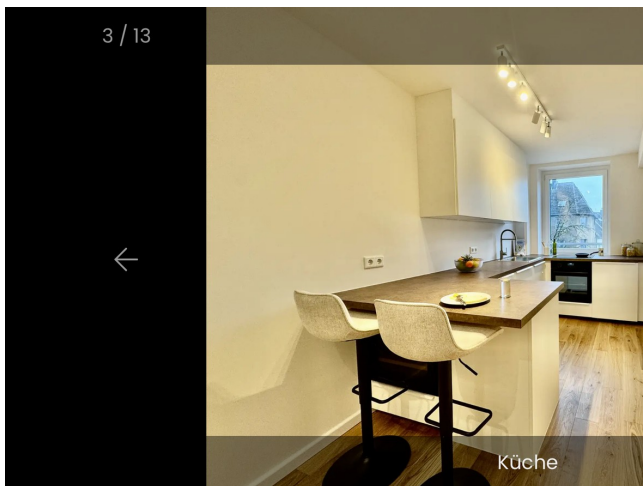


# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### Möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon: Erstbezug nach Modernisierung im Herzen Düsseldorfs!



Objekt-Nr. OM-461635

#### Wohnung

Vermietung: **1.380 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tatsiana Varanovich

Kölner Straße 44  
40211 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	5. OG
Summe Nebenkosten	160 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	4.140 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Düsseldorf: Diese hochwertig sanierte und stilvoll möblierte 2-Zimmer-Wohnung im 5. OG überzeugt mit modernem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und urbanem Flair.

Die Wohnung befindet sich im Erstbezug nach umfassender Sanierung und Teilmodernisierung und bietet auf ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein harmonisches Zusammenspiel aus Design, Funktionalität und Wohnqualität.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine helle Diele mit offenem Übergang zur neuen, voll ausgestatteten Einbauküche in U-Form. Hochwertige Elektrogeräte inklusive Wäschetrockner sowie großzügige Arbeits- und Stauraumflächen machen die Küche zum idealen Mittelpunkt des Alltags.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zum großzügigen Balkon schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Als oberster Balkon des Hauses genießen Sie hier einen freien Blick über den ruhigen, begrünten Innenhof – perfekt für entspannte Sommerabende unter freiem Himmel.

Das modern gestaltete Tageslichtbad überzeugt mit hochwertigen Materialien und stilvollen Details: großformatige Fliesen, eine elegante Regendusche mit bronze-kupferfarbenen Mosaikakzenten sowie mattschwarze Armaturen im modernen Industrial-Look verleihen dem Raum ein exklusives Ambiente.

Auch das großzügige Schlafzimmer bietet durch seine ruhige Ausrichtung zum Innenhof ideale Voraussetzungen für erholsame Nächte. Die neuen dreifachverglasten Fenster sorgen in der gesamten Wohnung für hervorragenden Schall- und Wärmeschutz.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Personenaufzug, ein ca. 6 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil sowie Fahrradstellmöglichkeiten im Innenhof. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und ruhiger Wohnatmosphäre verbinden möchten.

## Ausstattung

- Erstbezug nach umfassender Sanierung und teilweiser Modernisierung (2026)
- Hochwertige Einbauküche in moderner U-Form
- Voll ausgestattete Küche inklusive Elektrogeräten und Weinkühler
- Integrierter Wäschetrockner (Waschmaschine & Trockner in einem Gerät)
- Stilvoll abgestimmte, moderne Möblierung
- Neue dreifachisolierverglaste Fenster
- Große Fensterflächen für helle, lichtdurchflutete Räume
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Moderne Fliesen- und Designböden in Beton-/Gussoptik
- Tageslichtbad mit hochwertiger Komplettsanierung
- Regendusche mit Design-Duschwanne
- Großformatige Fliesen im modernen Stil
- Armaturen und Details im mattschwarzen Industrie-Look
- Großzügiger Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof
- Oberster Balkon des Hauses mit freiem Himmelblick

- Personenaufzug vorhanden
- Barrierefreier Zugang
- Ca. 6 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil
- Fahrradstellplätze im Innenhof
- Außenstellplatz für 110 EUR im gesicherten Hinterhof

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

- Außenstellplatz für 110 EUR im gesicherten Hinterhof

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Düsseldorf auf der Kölner Straße und bietet eine hervorragende Kombination aus urbanem Leben, optimaler Infrastruktur und angenehmer Wohnqualität.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Fitnessstudios und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie die Düsseldorfer Innenstadt sowie den Hauptbahnhof in wenigen Minuten.

Auch die Verkehrsanbindung ist ideal: Die Autobahnen A46, A52 und A57 sind schnell erreichbar und ermöglichen eine optimale Verbindung in alle Richtungen. Der Flughafen Düsseldorf ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Trotz der zentralen Lage überzeugt die Wohnung durch ihre ruhige Ausrichtung zum begrünten Innenhof – ein seltener Rückzugsort mitten in der Stadt. Die Mischung aus urbanem Umfeld, guter Nachbarschaft und hoher Wohnqualität macht diesen Standort besonders attraktiv für Berufstätige, Pendler und Stadtliebhaber.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	84,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

2 / 13



Eingangsbereich

4 / 13



Küche

# Exposé - Galerie

5 / 13



Wohnzimmer

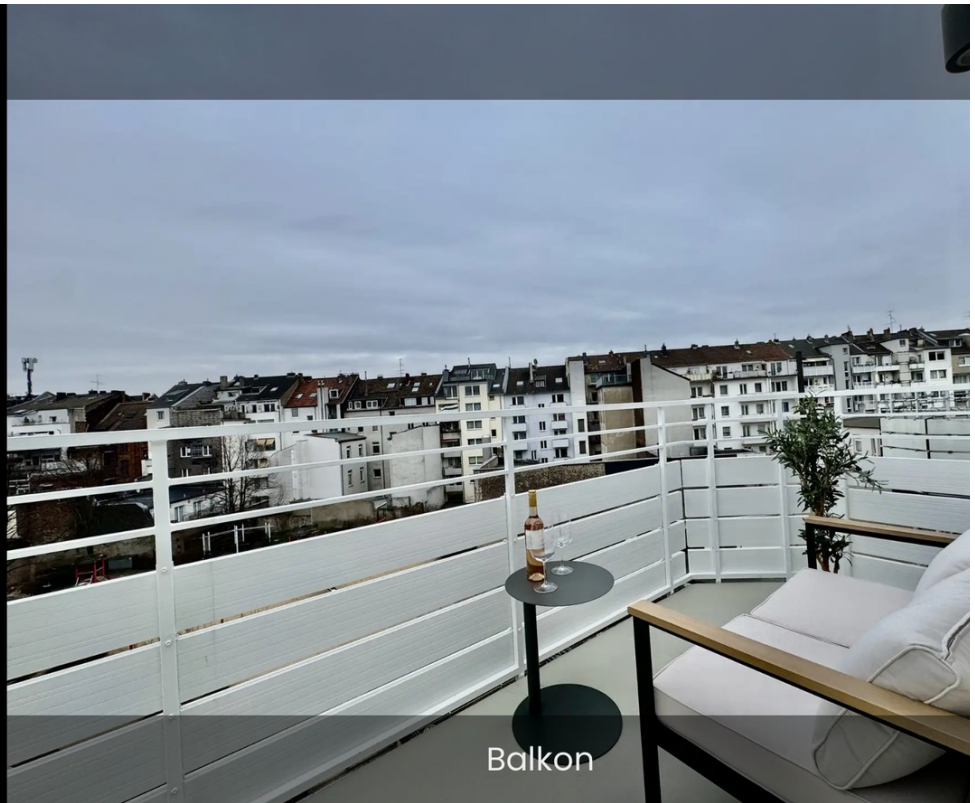
6 / 13



Wohnzimmer

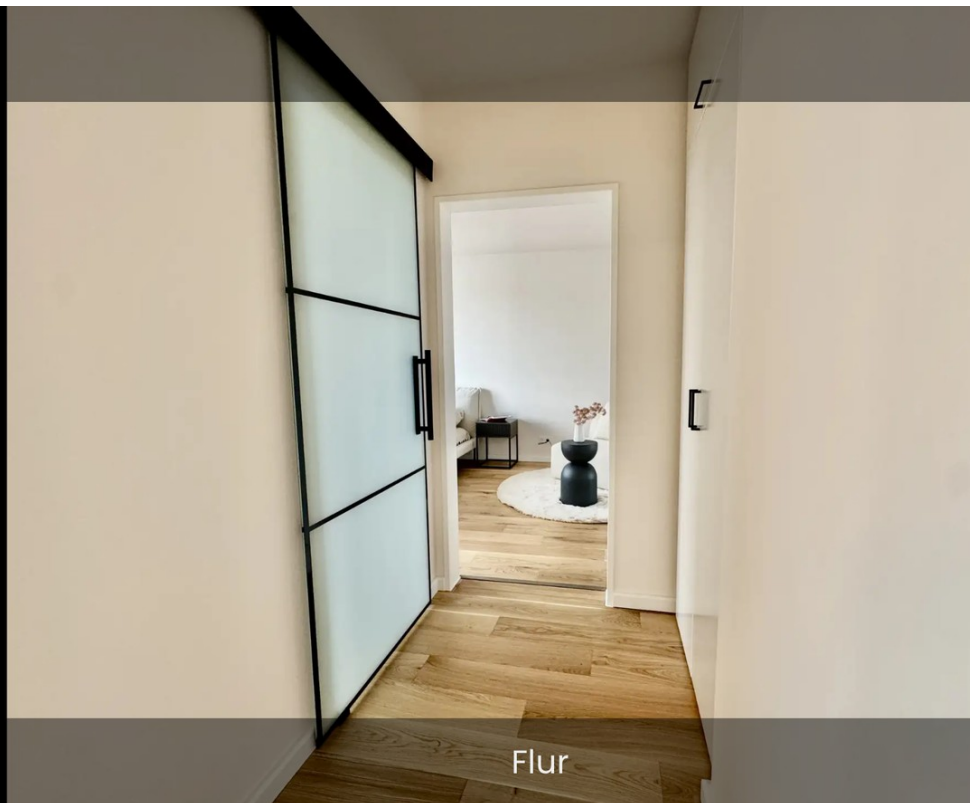
# Exposé - Galerie

7 / 13



Balkon

8 / 13



Flur

# Exposé - Galerie

9 / 13



Badezimmer

10 / 13



Badezimmer

# Exposé - Galerie

11 / 13



Schlafzimmer

12 / 13



Schlafzimmer