

# Exposé

## Reihenhaus in Düsseldorf

**Ruhiges 6-Zi-Townhouse im Innenhof mit Garten ideal für Familien mit Homeoffice**



Objekt-Nr. **OM-462666**

**Reihenhaus**

Vermietung: **2.950 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sabine Antrecht

40233 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2020	Mietsicherheit	8.850 €
Grundstücksfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Solar	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	245 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das modernen Lebensstil neu definiert

Im geschützten Innenhof der Gerresheimer Straße erwartet Sie ein außergewöhnliches, erst in 2020 fertiggestelltes Townhouse, das urbanes Leben, architektonische Klarheit und höchste Wohnqualität verbindet.

Abseits des Straßenverkehrs entsteht ein privater Rückzugsraum – ruhig, sicher und gleichzeitig mitten im lebendigen Flingern.

### Objektbeschreibung

Das angebotene Townhouse bietet auf rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche über drei Ebenen ein durchdachtes Raumkonzept für Familien und Paare mit Homeoffice-Bedarf – ein Ort, der modernes Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereint und gleichzeitig Raum für gemeinsames Leben, Rückzug und konzentriertes Arbeiten in ruhiger, geschützter Atmosphäre schafft.

Großzügige Raumhöhen von bis zu ca. 2,70 m, bodentiefe Fenster und eine klare Materiallinie aus Designestrich und hochwertigem Parkett schaffen eine ruhige, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre mit hohem Anspruch.

### Raumaufteilung

Erdgeschoss – Leben, Familie und Kommunikation

- Der offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses.
- Großzügige Fensterflächen verbinden Innen- und Außenraum und öffnen sich zur sonnigen Terrasse mit eigenem kleinen Garten.
- Offener Wohn-/Essbereich mit direktem Gartenzugang
- Südterrasse mit privatem Gartenanteil
- Optional: moderne Einbauküche (150 € / Monat)

Der ideale Ort für gemeinsames Leben, Essen und Entspannen.

Obergeschoss – Kinder, Homeoffice, Gäste

- Drei separat nutzbare helle Zimmer bieten maximale Flexibilität für Familien, Homeoffice und Gäste
- Ruhige Trennung vom Wohnbereich
- Modernes Badezimmer mit Dusche

Perfekt für paralleles Arbeiten und einen strukturierten Familienalltag.

Dachgeschoss – Rückzug, Ruhe und Fokus

- Das Dachgeschoss schafft einen privaten Rückzugsbereich mit hoher Aufenthaltsqualität.
- Elternschlafzimmer mit En-Suite-Bad
- Bad mit Badewanne und bodengleicher Dusche
- Zugang zur sonnigen Dachterrasse mit Südausrichtung und Blick ins Grüne
- Zusätzliches Zimmer (Homeoffice, Ankleide, Kleinkind)

Ideal als ruhiger Arbeitsbereich oder privater Elternbereich.

Ausstattung – hochwertig und durchgängig gestaltet

- Hochwertiger Design-Sichtestrich im Erdgeschoss
- Edles Parkett im Ober- und Dachgeschoss sowie auf den Treppen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Große Fensterflächen für viel Tageslicht
- Moderne, großformatig geflieste Bäder
- Maßgefertigte Einbauschränke
- Energieeffiziente Bauweise (Klasse B).pdf

Außenbereiche – spürbare Lebensqualität

- Privater Garten mit Terrasse in Südausrichtung
- Dachterrasse als zusätzlicher Rückzugsort
- Ruhiger, abgeschlossener Innenhof
- Eigener Parkplatz mit Wallbox (kann für 75 EUR/Monat separat angemietet werden)
- Sicheres, geschütztes Umfeld – ideal für Kinder

## **Ausstattung**

Ausstattung:

- Kabelanschluss
- Rollläden
- Türsprechanlage
- moderne, großformatige Fliesen
- bodengleiche Dusche
- barrierefreies Gäste WC
- Fußbodenheizung in allen Räumen mit einem Thermostat je Raum
- Wärmedämmung der obersten Geschossdecke
- Fassadenvollwärmeschutz
- großzügige Terrasse in Südausrichtung
- großzügige Verglasung
- Warmwasserbereitung über Solarenergie
- Echtholzparkett in allen Räumen 1. OG und DG
- Designestrich im EG
- Moderne Einbauküche kann nach Vereinbarung für 150 EUR/Monat mit angemietet werden
- Diverse hochwertige Einbauschränke
- Stellplatz direkt im Innenhof mit Wallbox (separat anzumieten)
- Separater Kellerraum im Nachbargebäude

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Ein Zuhause für Menschen mit Anspruch:

Ruhige Lage, klare Architektur und ein Raumkonzept, das modernes Arbeiten und Familienleben selbstverständlich verbindet.

Ideal für:

- Doppelverdiener mit Homeoffice
- Familien mit mehreren Kindern
- Mieter mit hohem Anspruch an Qualität, Ruhe und Struktur

English-speaking Expats are welcome

Gerne schicken wir Ihnen auf Wunsch ein ausführliches Video, damit Sie sich vorab einen besseren Eindruck von der Immobilie machen können.

## Lage

Das Innenhof-Townhouse befindet sich mitten im äußerst beliebten Stadtteil Flingern direkt an der Grenze zwischen Flingern-Nord und Flingern-Süd . Zurückgezogen von der Straße im Hof leben Sie abseits des Trubels der Stadt ruhig und sind dennoch in wenigen Minuten mitten im Geschehen. In unmittelbarer Umgebung befindet sich die Birkenstraße als zentrale Einkaufsstraße. Sie ist durch einen Fußgängertunnel in zwei Minuten zu erreichen. Die S-Bahnstation Wehrhahn ist ebenfalls fußläufig zu erreichen. Zum Düsseldorfer Hauptbahnhof benötigen Sie maximal 10 Minuten. Viele inhabergeführte liebevolle Geschäfte, Kneipen, Cafés, dazu Galerien und mehrere Theater, der Düsselstrand als zentrales Schwimmbad im Viertel und mehrere Fitnessstudios sind in wenigen Minuten erreichbar. Selbst die Autobahn und den Flughafen erreichen Sie in etwa 15 Minuten

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	70,11 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Offener Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Kochen/Essen



Moderne EBK

# Exposé - Galerie



Offener Wohn-Essbereich



Terrasse & Garten



Eingang/Diele

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Zugang zum OG



Homeoffice 1/Gäste

# Exposé - Galerie



Homeoffice 1/Gäste



Flur OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie

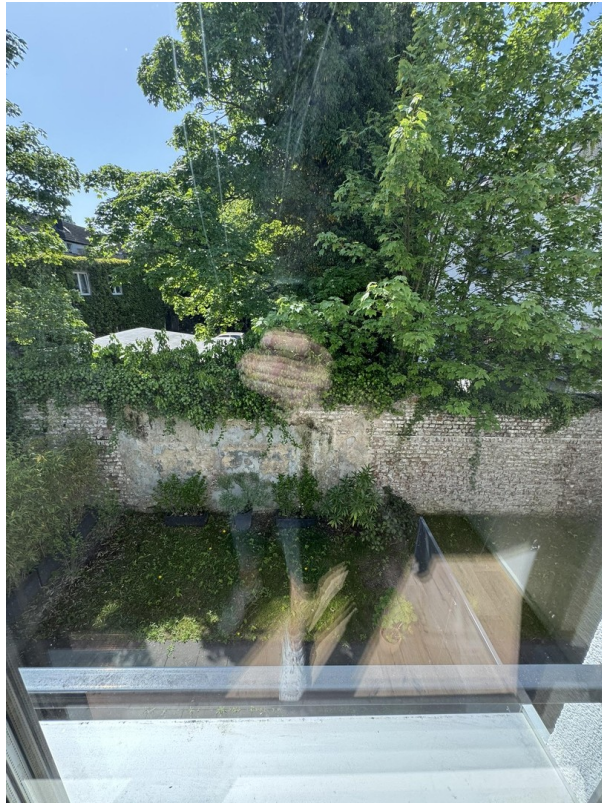


Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Blick aus den Kinderzimmern



Kinder-/Gästebad

# Exposé - Galerie



Kinder-/Gästebad



Zugang zum DG

# Exposé - Galerie



Flur DG



Homeoffice 2/Gäste/Ankleide

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Zugang zur Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Dachterrasse m. Südausrichtung



Blick von der Dachterrasse

# Exposé - Galerie



En Suite Bad



En Suite Bad

# Exposé - Galerie



En Suite Bad



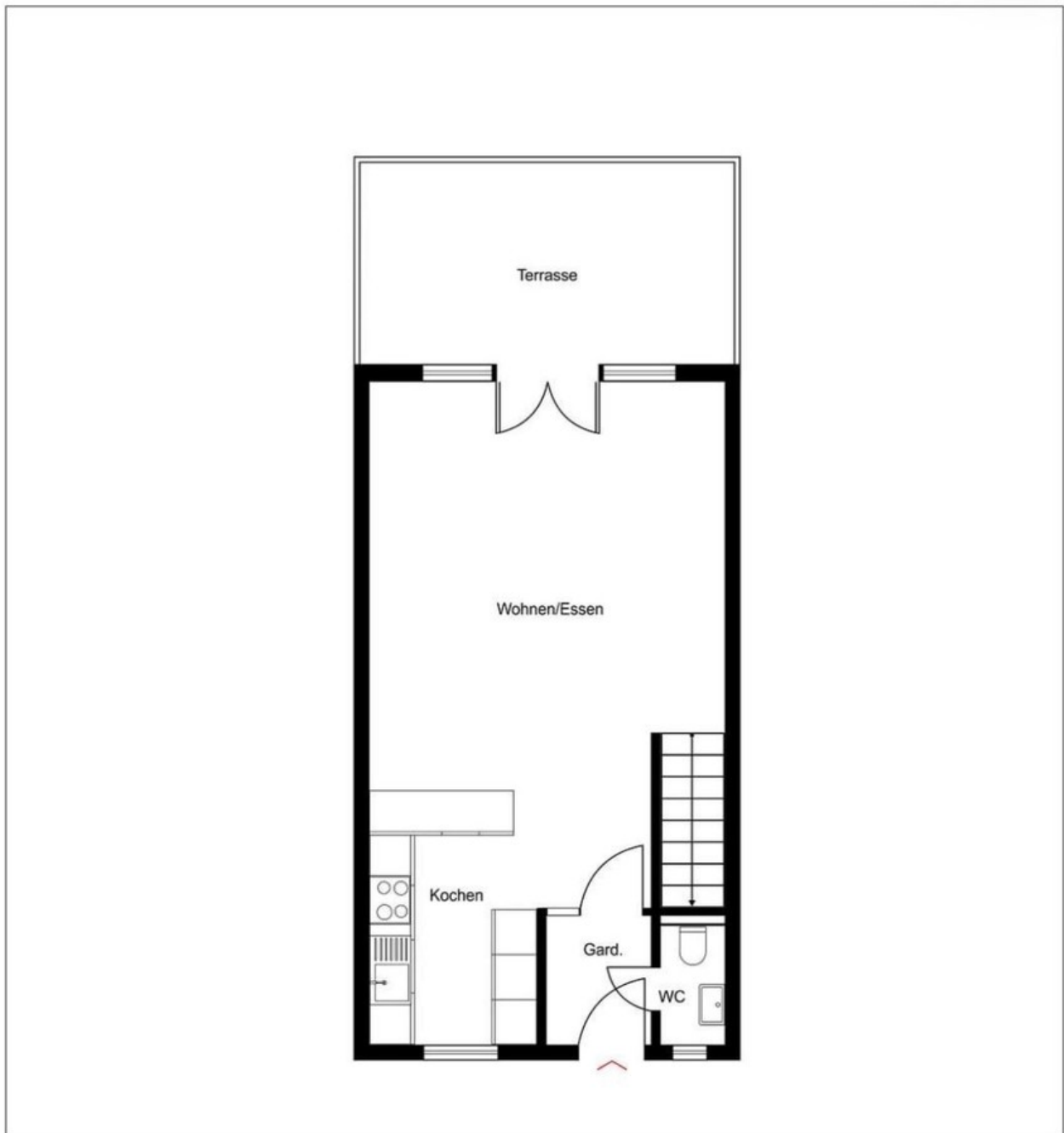
Innenhof mit Parkplatz

# Exposé - Galerie



Innenhof mit Parkplatz

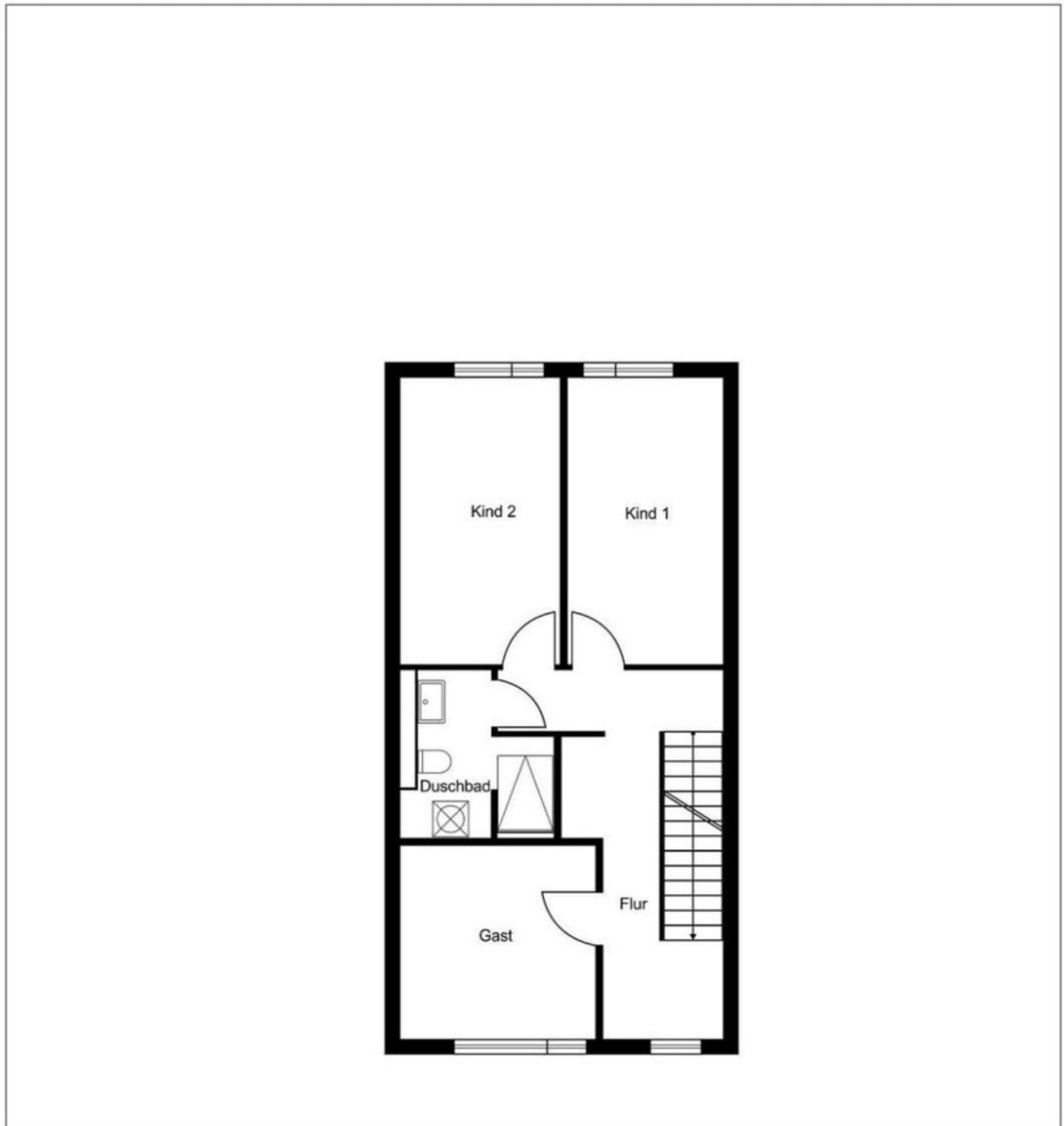
# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Erdgeschoss

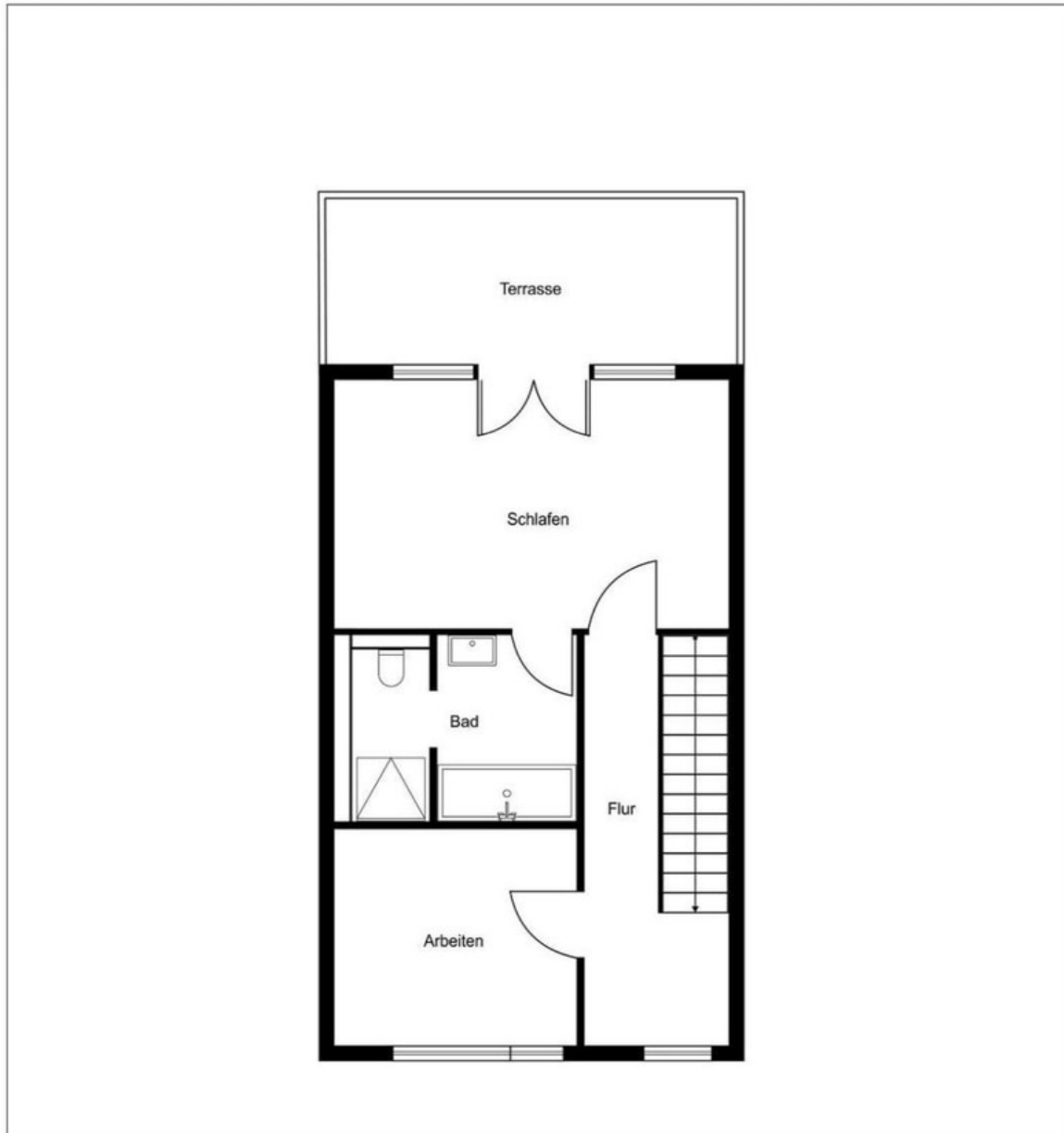
# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

Grundriss Dachgeschoss