

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### exklusives Wohnen im Herzen von Düsseldorf



Objekt-Nr. OM-474980

#### Wohnung

Vermietung: **1.674 € + NK**

Ansprechpartner:  
M.Matzner

Herzogstraße 79B  
40215 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                   |                |                 |
|-------------------|-------------------|----------------|-----------------|
| Baujahr           | 2022              | Übernahme      | ab Datum        |
| Etagen            | 3                 | Übernahmedatum | 01.08.2026      |
| Zimmer            | 3,00              | Zustand        | Neuwertig       |
| Wohnfläche        | 93,00 m²          | Schlafzimmer   | 1               |
| Energieträger     | Luft-/Wasserwärme | Badezimmer     | 1               |
| Summe Nebenkosten | 260 €             | Etage          | 3. OG           |
| Mietsicherheit    | 3.000 €           | Heizung        | Fußbodenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung im modernen Neubau von 2022 zu vermieten

Wir bieten eine puristisch gestaltete 2-Zimmer-Wohnung in einem exklusiven Neubau aus dem Jahr 2022 zur Miete an. Die Wohnung besticht durch ihre Sichtbetondecken und -wände sowie hochwertiges Echtholzparkett, die zusammen eine einzigartige Wohnatmosphäre schaffen.

Besonders hervorzuheben ist die seltene Lage: in zweiter Reihe, mitten im Herzen der Metropole. Genießen Sie die Ruhe und Abgeschlossenheit eines grünen Rückzugsorts, ohne auf die Vorzüge des urbanen Lebens zu verzichten.

Das Gründach und die neueste Haustechnik unterstreichen den modernen, nachhaltigen Wohnstil dieser Immobilie. Hier wohnen Sie zukunftsorientiert und komfortabel.

Machen Sie Wohnen zum Erlebnis – entdecken Sie Ihr neues Zuhause in dieser exklusiven Wohnung!

## Ausstattung

Ein Parkplatz kann im Parkhaus "Park One" an den Herzogterrassen (6min. Fußweg) für ca. 140€ im Monat angemietet werden.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

mplus-Innenarchitektur

M.Matzner

Zollstrasse 19

41460 Neuss

Makler nach §34c der Gewerbeordnung

## Lage

Wohnlage Herzogstraße in Düsseldorf: Urbanes Leben in bester Lage

Die Herzogstraße in Düsseldorf bietet eine erstklassige Wohnlage, die urbanes Leben mit Komfort und Eleganz verbindet. Diese begehrte Straße besticht durch ihre zentrale Lage und hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, die es ermöglichen, alle wichtigen Ziele der Stadt schnell und bequem zu erreichen.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, exquisiten Restaurants und gemütlichen Cafés aus, die den Alltag bereichern und kulinarische Vielfalt bieten. Zahlreiche Grünflächen und Parks laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein, während kulturelle Einrichtungen wie Theater und Museen für abwechslungsreiche Unterhaltung sorgen.

Besonders hervorzuheben ist das harmonische Miteinander von historischem Charme und modernem Flair, das die Herzogstraße prägt. Hier finden sich stilvolle Altbauten neben modernen Neubauten, was der Straße einen einzigartigen Charakter verleiht.

Die Herzogstraße bietet zudem eine sichere und familienfreundliche Umgebung mit einer hohen Lebensqualität. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe und tragen zu einem komfortablen und sorgenfreien Leben bei.

Erleben Sie urbanes Wohnen auf höchstem Niveau – die Herzogstraße in Düsseldorf bietet alles, was das Herz begehrt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 36,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A               |



## Exposé - Galerie



Gartenseite

# Exposé - Galerie



Blick Balkon



Küche Ki gen.

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Blick vom Eingang

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Grundrisse

