

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### Wohnraum mit Blick ins Grüne in Düsseldorf



Objekt-Nr. OM-475820

#### Wohnung

Verkauf: **700.000 €**

40547 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|               |           |              |                     |
|---------------|-----------|--------------|---------------------|
| Baujahr       | 1963      | Übernahme    | sofort              |
| Etagen        | 4         | Zustand      | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer        | 3,50      | Schlafzimmer | 2                   |
| Wohnfläche    | 106,00 m² | Badezimmer   | 2                   |
| Nutzfläche    | 16,00 m²  | Etage        | 2. OG               |
| Energieträger | Gas       | Heizung      | Zentralheizung      |
| Hausgeld mtl. | 400 €     |              |                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen, repräsentativen Zuhause! Diese ca. 106 Quadratmeter große 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 2. Etage und bietet nach einer kompromisslosen Kernsanierung absoluten Erstbezugs-Charakter.

Schon beim Betreten wird klar: Hier wurde mit viel Liebe zum Detail und Sinn für Ästhetik renoviert. Die großzügige Raumaufteilung (3,5 Zimmer) bietet Ihnen maximale Flexibilität – ob für Paare mit Anspruch, die ein separates Home-Office suchen, oder für die kleine Familie. Das absolute Highlight ist der einladende Balkon mit einem herrlichen, beruhigenden Blick ins Grüne, der die urbane Lage perfekt ausgleicht.

Die Highlights auf einen Blick

Zustand: Erstbezug nach vollendeter, hochwertiger Kernsanierung.

Wohnfläche: Großzügige ca. 106 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3,5 perfekt geschnittene Zimmer.

Böden: Geöltes Echtholzparkett (Eiche) in allen Wohnräumen für ein warmes, natürliches Raumklima.

Türen: Moderne, stumpfeinschlagende Design-Innentüren von Hörmann – flächenbündig und elegant für eine minimalistische Optik.

Bäder: Ein exklusives Hauptbad sowie ein separates, stilvolles Gäste-WC – komplett ausgestattet mit hochwertigen Sanitärobjekten von Villeroy & Boch.

Außenbereich: Gemütlicher Balkon mit idyllischem Blick ins Grüne – Ihre private Oase mitten in der Stadt.

## Ausstattung

Bei der Sanierung dieser Wohnung wurden keine Kompromisse eingegangen. Die Symbiose aus moderner Technik und zeitlosem Design zieht sich durch die gesamte Immobilie:

Wände & Decken: Glatt verputzt und weiß gestrichen, bereit für Ihren individuellen Einrichtungsstil.

Baddesign: Die komplette Ausstattung von Villeroy & Boch steht für Langlebigkeit, höchste Qualität und zeitlose Eleganz. Schicke Fliesen und moderne Armaturen runden das Wellness-Gefühl ab.

Licht & Raumgefühl: Durch die großen Fensterfronten und die stumpfeinschlagenden Hörmann-Türen wirken die Räume besonders weitläufig, hell und modern.

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung besticht durch ihre hervorragende und gefragte linksrheinische Lage im Düsseldorfer Westen. Hier verbindet sich urbanes Leben mit hoher Lebensqualität:

Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, charmante Cafés, Restaurants und Boutiquen sind fußläufig erreichbar.

Anbindung: Erstklassige Anbindung an den ÖPNV (den Belsenplatz erreicht man in 5 Minuten zu Fuß) sowie schnelle Wege auf die Autobahnen Richtung Köln, Krefeld und das Ruhrgebiet.

Freizeit: Die Rheinwiesen sind nur einen Spaziergang entfernt und bieten perfekten Ausgleich für Sport, Erholung und Freizeit im Grünen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Ausblick Gartenseite



Balkon



# Exposé - Galerie



Esszimmer/Küche



Küche Straßenseite



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Schlafzimmer Straßenseite

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Gartenseite



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Dusche



Gäste WC



# Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Stumpfeinschlagende Türen



Schließer Bad/Gäste WC

# Exposé - Grundrisse

