

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Individuelle 3-Zimmer-Wohnung mit großem Erker und Einbauküche



Objekt-Nr. OM-186048

Wohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:
Alexandra Grote

Lantzallee 1
40474 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	91,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	160 €	Etage	2. OG
Heizkosten	90 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	90 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle 3 Zimmer Wohnung liegt in der 2. Etage auf der Ecke des Hauses

Die Wohnung hat einen länglichen Flur, von dem einerseits das Bad und andererseits die 2 Zimmer abgehen. Am Ende öffnet sich der 50qm große Wohnraum mit offener Küche. Er ist fast komplett von bodentiefen, geschosshohen Fenstern umgeben. Der große, über Eck laufende Erker und die Lage im 2. OG machen den Raum sehr hell und geben dem Raum großzügige Weite.

Ausstattung

Die Wohnung hat bodentiefe Fenster und eine weiße Einbauküche

In allen Wohnungen wird die Fußbodenheizung und die indirekte Warmwasserversorgung in einer eigenen Wohnungsstation elektronisch individuell gesteuert. Dadurch werden umweltfreundlich die aktuellen Anforderungen der ENEC unterschritten und Heiz- und Nebenkosten niedrig gehalten.

Zentrale Warmwasserversorgung über Gas, individuell steuer- und regelbar in der Wohnung freundlich, warmen Eichenlandhausdielenlaminat

weißen Bädern mit tiefergelegten Badewanne, Vorwandinstallation mit wandhängenden WCs

Natursteinböden „Anröchter Dolomit“

moderne Fußbodenheizung, elektronisch gesteuert, nach Nutzerbedarf programmierbar

3-Scheiben-Schallschutzverglasung, Klasse III

Tiefgarage mit elektronischem Rolltor über Schlüsselsteuerung

Modernster Brandschutz durch integrierte SÜLA-Amlage mit Notstromaggregat

zentralen Treppenhaukern mit digitalgesteuertem "Kone"-Aufzug von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss.

Wärmeschutz nach EnEV 2016 wird um 25% unterschritten

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz. Die monatliche Miete beträgt 90,-€.

Lage

Die Lantzallee mit ihrem alten Baumbestand ist eine der schönsten Straßen Lohhausens.

Von hier aus gelangt man vorbei an der denkmalgeschützten Grünanlage „Lantz'scher Park“ und den vielen Reitställen auf die herrlich weitläufigen Rheinauen.

Auch Kaiserswerth mit seinem historisch alten Ortskern, der Kaiserpfalz, der Rheinfähre und den vielen Einkaufsmöglichkeiten ist mit der Bahn, dem Auto oder dem Fahrrad schnell zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie ein bekannter Supermarkt, Discounter und Drogeriemarkt sind genauso fußläufig erreichbar wie auch ein Biosupermarkt, Apotheken, Bäcker. Auch Ärzte, alle Schulen, wie z.B. auch die internationale Schule, und Kindergärten sind in der Umgebung ansässig. Zahlreiche Restaurants und Gaststätten sind ebenso in der Nähe.

Mit öffentlichen Verkehrsmittel ist man sowohl in der Innenstadt, dem Hauptbahnhof und Flughafen als auch in Duisburg oder Ratingen in kurzer Zeit. Direkt vor der Tür hält ein Bus der Linie 730 und 760, die Kaiserswerth oder auch den Flughafen anbinden.

An das Autobahnnetz ist man über die A44 zum Flughafen und die A52 Richtung Norden sehr gut angebunden genauso wie über die B8 in die Düsseldorfer oder Duisburger Innenstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

