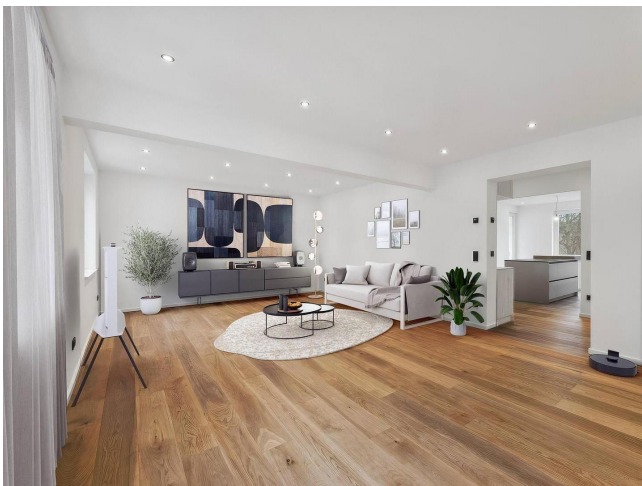


# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

**\*Provisionsfrei\* Smarte Luxus Wohnung, 97qm Hafen/  
Unterbilik**



Objekt-Nr. **OM-309551**

### Wohnung

Verkauf: **790.000 €**

Ansprechpartner:  
Renata Rudi  
Telefon: 0162 2762371

Neckarstr. 17  
40219 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1937	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	463 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*\*Kaufpreis 790.000€ provisionsfrei\*\*\*

\*\*\*Unterstützung bei der Übergangsfinanzierung\*\*\*

Lebe Deinen Traum - Luxussanierte Wohnung in bester Lage

Kein Wunsch bleibt bei diesem Juwel in der Nähe des Medienhafens offen:

- Vollklimatisierung
- modernste Küche
- smarte Beleuchtung
- exquisite Badausstattung
- Fußbodenheizung

Die moderne 3 Zimmer Wohnung (97m<sup>2</sup>) wurde Anfang des Jahres kernsaniert und steht nun zum Erstbezug bereit.

Smart und technologisch auf neuestem Stand finden Sie die Luxus-Küche, sowie durch App steuerbare Beleuchtung, Klimaanlage und Fußbodenheizung vor.

Einzigartige Ausstattung, perfekter Schnitt, nachhaltige Materialien, sehr attraktive Lage.

Die Wohnung ist mit modernster Beleuchtungstechnologie von Philips Hue ausgestattet, die es Ihnen ermöglicht, die Lichtverhältnisse nach Ihren persönlichen Vorlieben anzupassen (multi-color, warm, kalt).

Für ein angenehmes Raumklima sorgt die hochmoderne Klimaanlage von Daikin, die individuell steuerbar ist und Ihnen zu jeder Jahreszeit den optimalen Komfort bietet. Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine Fußbodenheizung. Alle Systeme können bequem von außen gesteuert werden, sodass Sie Ihr Zuhause bereits vor Ihrer Ankunft auf die gewünschte Temperatur bringen können.

Diese Wohnung wurde mit höchster Qualität und nachhaltigen Materialien gestaltet. Das Echtholzparkett verleiht den Räumen eine warme und natürliche Atmosphäre. Die hochwertige Markenküche von Ballerina ist mit innovativen Geräten von Miele ausgestattet und begeistert mit fortschrittlicher Technik und exzellenter Effizienz bei geringem Energieverbrauch. Maßgefertigte Einbauschränke bieten extra Stauraum und Komfort. Die gesamte Küche besticht zudem mit einer einzigartigen 10-Jahres-Garantie.

<https://www.luxuswohnung-duesseldorf.de/>

## Ausstattung

Zur Küche:

- Moderner, zeitloser Look
- hochqualitative Materialien (Dekton Arbeitsplatte, Ballerina Küchenschränke)
- Elektrogeräte von Miele (Spülmaschine, Kühl-/Gefrierkombination, großes Kochfeld mit integriertem Dunstabzug, Backofen und Mikrowellengerät)
- 10-Jahres-Garantie Schein

Zum Badezimmer:

- Helles, top modernes Badezimmer (begehbare Dusche, LED-Wandspiegel, Handtuchtrockner, Waschtischunterschrank)
- Wirtschaftsraum/Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss.
- Hochwertige Ausstattung von Geberit und Grohe

Allgemein:

- Merkmal: fortschrittliche Smart-Home-Ausstattung
- Hochwertiges Echtholz-Parkett
- Smart-Home LED Beleuchtung in allen Räumen
- Klimaanlagen von Daikin
- Smarter Schnitt
- Helle, einladende Atmosphäre
- 2 kleine Balkone (Westen und Osten)
- 2 maßgeschneiderte Einbauschränke

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

<https://www.luxuswohnung-duesseldorf.de/>

Themenportale

- \* Altstadthaus
- \* Existenzgründung
- \* Exklusive Immobilien
- \* Niedrigenergie
- \* Rendite-/Kapitalanlage
- \* Stadtrand
- \* Stadtzentrum
- \* Wohn- und Geschäftshaus

## Lage

Lage

Düsseldorf-Unterbilk ist einer der begehrtesten Stadtteile Düsseldorfs. Die unmittelbare Nähe zum Medienhafen, sowie dem impulsiven Rheinturm, zeichnen die exklusive Lage der Immobilie aus.

Vor Ihrer Haustüre befinden sich eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, wie zahlreiche Restaurants, Bars und Cafés. Darüber hinaus finden Sie in unmittelbarer Nähe wichtige Einrichtungen wie ein Krankenhaus, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten, die Ihren Alltag erleichtern. Trotz der zentralen Lage besticht dieser Stadtteil durch seine Ruhe und Gelassenheit. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es Ihnen, bequem und schnell durch die Stadt zu reisen. Insbesondere die S11, die eine direkte Verbindung zum Flughafen bietet, befindet sich in unmittelbarer Fußnähe, was diese Lage für Berufspendler und Vielreisende besonders attraktiv macht.

<https://www.luxuswohnung-duesseldorf.de/>

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	103,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



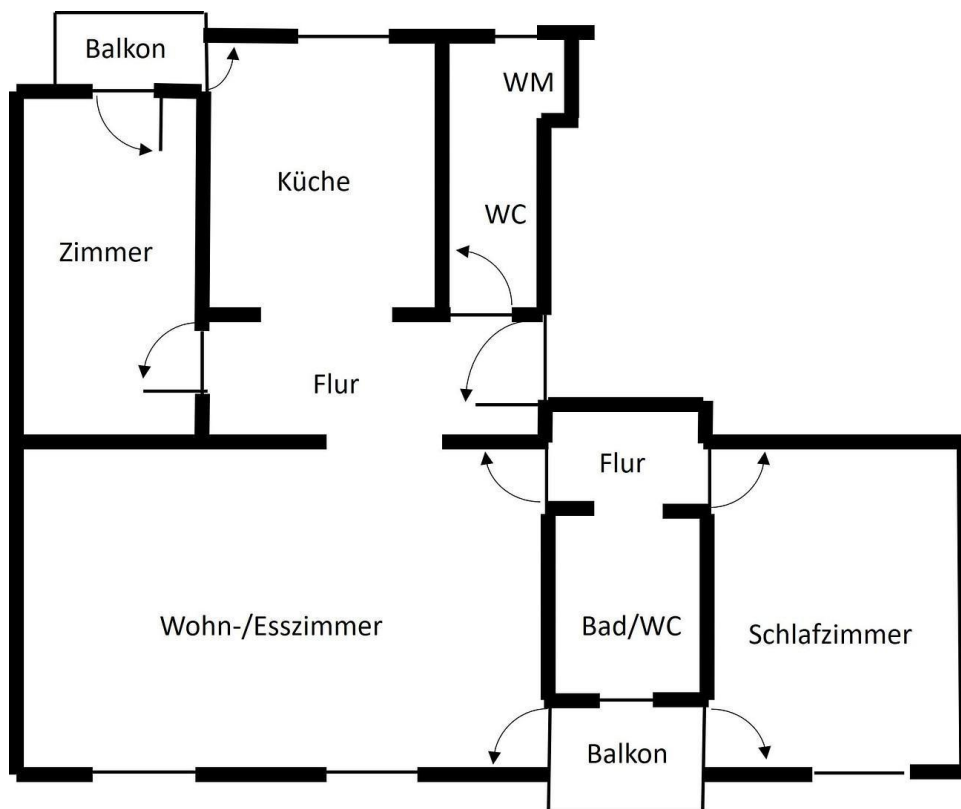
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.



# SMARTE 3-ZIMMER WOHNUNG

Luxussaniert

Begehrte Lage nahe  
Medienhafen und Rheinturm



# LEBE DEINEN TRAUM - LUXUSSANIERTE WOHNUNG IN BESTER LAGE

Kein Wunsch bleibt bei diesem Juwel in der Nähe des Medienhafens offen:

- Vollklimatisierung
- modernste Küche
- smarte Beleuchtung
- exquisite Badausstattung
- Fußbodenheizung



# Eckdaten

Objektart: Etagenwohnung

Ortsangaben: Unterbilk/Hafen

Zimmer: 3,0

Wohnfläche in m2 ca.: 97

Stockwerk: 2

Geschosse: 5

Baujahr: 1937

Bezugstermin: ab sofort

Zustand: luxus-saniert

Gäste-WC: Ja

Keller: Ja (2x)

Balkon vorhanden: Ja (2x)

Heizungsart: Gas

Energieträger Fernwärme

Energieausweis:  
Vorhanden

Merkmal: fortschrittliche  
Smart-Home-Ausstattung

Kaufpreis: 790.000 Euro  
(provisionsfrei)

## Objektadresse

Neckarstrasse 17

40219 Düsseldorf  
(Unterbilk/Hafen)

## Kontakt

Renata Rudi

[info@management-rr.de](mailto:info@management-rr.de)

+49 162-2762371





# Lage

**Düsseldorf-Unterbilk** ist einer der begehrtesten Stadtteile Düsseldorfs. Die unmittelbare Nähe zum **Medienhafen**, sowie dem impulsiven **Rheinturm**, zeichnen die exklusive Lage der Immobilie aus.

Vor Ihrer Haustüre befinden sich eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, wie zahlreiche **Restaurants, Bars und Cafés**. Darüber hinaus finden Sie in unmittelbarer Nähe wichtige Einrichtungen wie ein **Krankenhaus, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten**, die Ihren Alltag erleichtern. Trotz der zentralen Lage besticht dieser Stadtteil durch seine **Ruhe und Gelassenheit**. Die hervorragende Anbindung an den **öffentlichen Nahverkehr** ermöglicht es Ihnen, bequem und schnell durch die Stadt zu reisen. Insbesondere die **S11**, die eine direkte Verbindung zum **Flughafen** bietet, befindet sich in unmittelbarer Fußnähe, was diese Lage für Berufspendler und Vielreisende besonders attraktiv macht.



# Ausstattung

Die Wohnung ist mit modernster **Beleuchtungstechnologie** von **Philips Hue** ausgestattet, die es Ihnen ermöglicht, die Lichtverhältnisse nach Ihren persönlichen Vorlieben anzupassen (multi-color, warm, kalt).

Für ein angenehmes Raumklima sorgt die hochmoderne **Klimaanlage** von **Daikin**, die individuell steuerbar ist und Ihnen zu jeder Jahreszeit den optimalen Komfort bietet. Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine **Fußbodenheizung**. Alle Systeme können bequem von außen gesteuert werden, sodass Sie Ihr Zuhause bereits vor Ihrer Ankunft auf die gewünschte Temperatur bringen können.

Diese Wohnung wurde mit höchster Qualität und **nachhaltigen Materialien** gestaltet. Das **Echtholzparkett** verleiht den Räumen eine warme und natürliche Atmosphäre. Die hochwertige **Markenküche** von **Ballerina** ist mit **innovativen Geräten von Miele** ausgestattet und begeistert mit fortschrittlicher Technik und exzellenter Effizienz bei **geringem Energieverbrauch**. Maßgefertigte **Einbauschränke** bieten extra Stauraum und Komfort. Die gesamte Küche besticht zudem mit einer einzigartigen **10-Jahres-Garantie**.



**PHILIPS**  
hue personal wireless lighting



**Miele**

**Ballerina**  
Küchen



**DAIKIN**



# Küche



## das Highlight der Wohnung

- Moderner, zeitloser Look
- **hochqualitative Materialien** (Dekton Arbeitsplatte, Ballerina Küchenschränke)
- **Elektrogeräte** von Miele (Spülmaschine, Kühl-/Gefrierkombination, großes Kochfeld mit integriertem Dunstabzug, Backofen und Mikrowellengerät)
- **10-Jahres-Garantie** Schein



# Badezimmer



- Helles, top **modernes Badezimmer** (begehbare Dusche, LED-Wandspiegel, Handtuchtrockner, Waschtischunterschrank)
- Wirtschaftsraum/**Gäste-WC** mit Waschmaschinenanschluss.
- Hochwertige Ausstattung von Geberit und Grohe

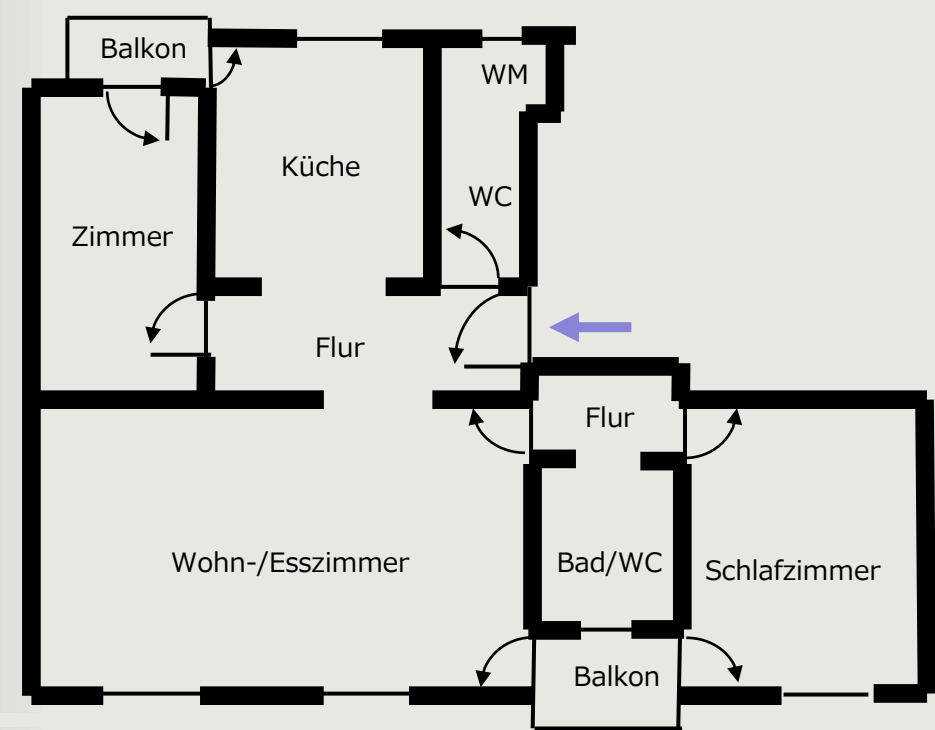


Hochwertiges Echtholz-Parkett

Smart-Home LED Beleuchtung in allen Räumen

Klimanalagen von Daikin





Smarter Schnitt

2 kleine Balkone (Westen und Osten)

2 maßgeschneiderte Einbauschränke