

# Exposé

## Souterrainwohnung in Düsseldorf

### Einzigartige Wohlfühloase: Großzügige Luxuswohnung im Düsseldorfer Zooviertel



Objekt-Nr. **OM-310235**

### Souterrainwohnung

Vermietung: **4.560 € + NK**

Ansprechpartner:  
Max Gunkel

40237 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahmedatum	01.10.2024
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	208,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Garagen	1
Summe Nebenkosten	500 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	12.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive, frisch sanierte Luxuswohnung im begehrten Düsseldorfer Zooviertel bietet auf ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Ebenen höchsten Wohnkomfort und eine moderne Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Das Herzstück der Wohnung bildet der beeindruckende, offene Wohn- und Küchenbereich, der sich über großzügige ca. 65 m<sup>2</sup> erstreckt. Von der stilvollen Designerküche aus eröffnet sich ein weiter Blick durch das Wohnzimmer in den eigenen, liebevoll gestalteten Garten. Die nahtlose Verbindung von Innen- und Außenbereich wird durch die angrenzende ca. 70 m<sup>2</sup> große teilüberdachte Terrasse verstärkt, die den Wohnraum nach draußen erweitert und ideale Bedingungen für gesellige Abende mit Gästen schafft.

Die Wohnung ist mit einer fortschrittlichen SmartHome-Technologie ausgestattet, die erheblich mehr Komfort und Praktikabilität bietet. Über ein zentrales System lassen sich Beleuchtung, Heizung, und Sicherheitssysteme bequem steuern. Das durchdachte Lichtkonzept, das durch LED-beleuchtete Schattenfugen in den Wohnräumen ein stimmungsvolles Ambiente erzeugt, passt sich dank integrierter Bewegungsmelder automatisch an Ihre Bedürfnisse an. Mit dem SmartHome können Sie die Wohnung individuell an Ihren Lebensrhythmus anpassen bspw. durch Aufwach-, Nacht- oder Gästemodi. Die Verschmelzung von modernster Technik und hochwertigem Design sorgt für ein einzigartiges Wohnerlebnis. Dank Glasfaseranschluss und Wallbox hat diese Wohnung eine echte Zukunftsperspektive!

Besonders hervorzuheben ist die ruhige und diskrete Lage der Wohnung, die sich auch im Garten widerspiegelt. Der nahezu uneinsehbare Garten bietet mit seinen knapp 350 m<sup>2</sup> eine Oase der Entspannung. Hier können Sie den Tag in absoluter Ruhe ausklingen lassen, während das Smart-Bewässerungssystem den Garten jederzeit in einem gepflegten Zustand hält. Die Kombination aus modernem Wohnkomfort, großzügigen Raumverhältnissen und einem harmonischen Außenbereich macht diese Wohnung zu einem wahren Juwel im Herzen des Zooviertels.

Die Wohnung befindet sich in der finalen Phase des Umbaus und wird voraussichtlich bis zum 20.9.2024 fertiggestellt.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2024 umfangreich modernisiert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Hierbei wurden u.a. die Elektrik und die Rohrleitungen erneuert, eine hochmoderne Smarthome-Technologie integriert und neue Fenster sowie Heizkörper installiert. Das Badezimmer erstrahlt in modernem Design und bietet eine exklusive Ausstattung. Im Außenbereich überzeugt die großzügige, neu angelegte Terrasse mit einer Größe von 65 m<sup>2</sup> und integriertem Beleuchtungskonzept. Der angrenzende Garten mit einer Fläche von knapp 400 m<sup>2</sup> ist pflegeleicht angelegt und verfügt über ein Smart-Bewässerungssystem sowie einen idyllischen Teich.

Auf einen Blick:

- ca. 350 m<sup>2</sup> Garten zzgl. Terrasse
- Nolte Designerküche inkl. Quooker, Downdraftsystem, LED-Beleuchtung etc.
- Parkett, Fliesen und Natursteinboden
- Teilmöbliert (Wandschränke, Badschränke etc.)
- Hochwertige Ausstattung (Design-Heizkörper, Holzfurnierwand, Spots & LED-Leuchten)
- SmartHome inkl. Lichtkonzept mit integrierter Sicherheitsanlage
- Neues Bad inkl. Rohrleitungen
- Hochwertige Gartenanlage mit Teich, Beleuchtung und Steckdosen
- Smarte Bewässerungsanlage für den Rasen
- Wallbox in der Garage

- Glasfaseranschluss + zahlreiche LAN-Dosen
- 3fach verglaste Fenster inkl. Pilzkopfverriegelung
- Zwei Aus- und Eingänge zur Wohnung + Gartentor

Das SmartHome sowie die Bewässerungsanlage können Sie nach Ihren Wünschen erweitern, wir beraten Sie gerne.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Zur Wohnung gehört eine geräumige Garage mit einer modernen Wallbox für E-Fahrzeuge, zudem steht ein Stellplatz direkt davor zur Verfügung. Die Sicherheit wird durch eine installierte, Alarmanlage (nicht zertifiziert) erhöht. Die Wohnung bietet durch ihre umfassende Modernisierung und hochwertige Ausstattung eine außergewöhnliche Wohnqualität in einer der besten Lagen Düsseldorfs.

Wohnflächenberechnung nach DIN277 (Terrasse 50% wegen Teilüberdachung / Eingebunden in das Wohnkonzept).

Hund nicht inklusive ;)

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten und ruhigsten Lagen des Düsseldorfer Zooviertels, einer grünen und familienfreundlichen Gegend, die durch ihre Zentrumsnähe und hervorragende Infrastruktur besticht. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Parks, renommierte Schulen, Kindergärten sowie vielseitige Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind sowohl die Düsseldorfer Innenstadt als auch der Flughafen und die Autobahnen in kurzer Zeit erreichbar. Diese einmalige Lage bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Ruhe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	183,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse 2



Küche Weitwinkel

# Exposé - Galerie



Treppe/Flur



Eingang Richtung Wohnungstür

# Exposé - Galerie



Eingang Richtung Schlafbereich



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Raum OG



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Eingang Richtung Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Eingang Richtung Küche



Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Flur/Treppe



Küche 2

# Exposé - Galerie



Küche Ausblick nah



Küche Ausblick

# Exposé - Galerie



Küche nah Downdraft



Küche Downdraft

# Exposé - Galerie



Küchengeräte



Quooker

# Exposé - Galerie



Küche Oberschränke



Wohnzimmer Weitwinkel

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer linker Teil

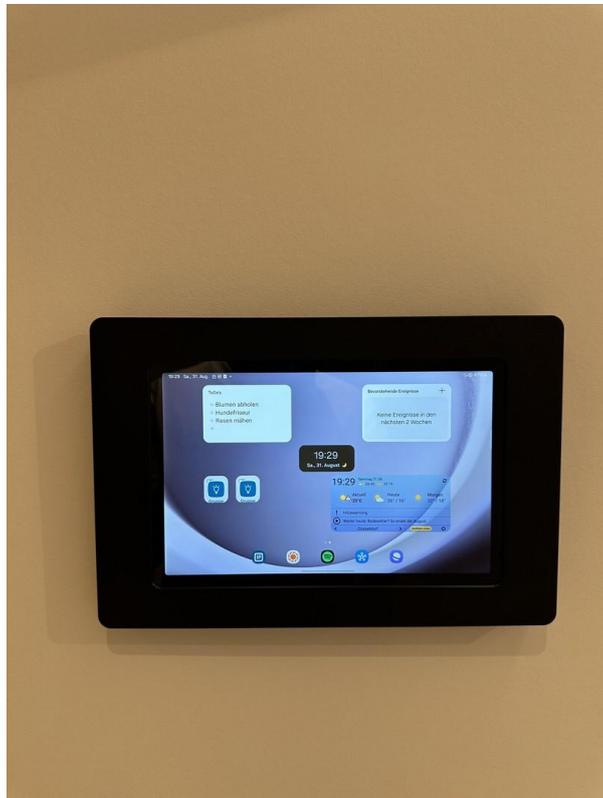


Gartenweg

# Exposé - Galerie

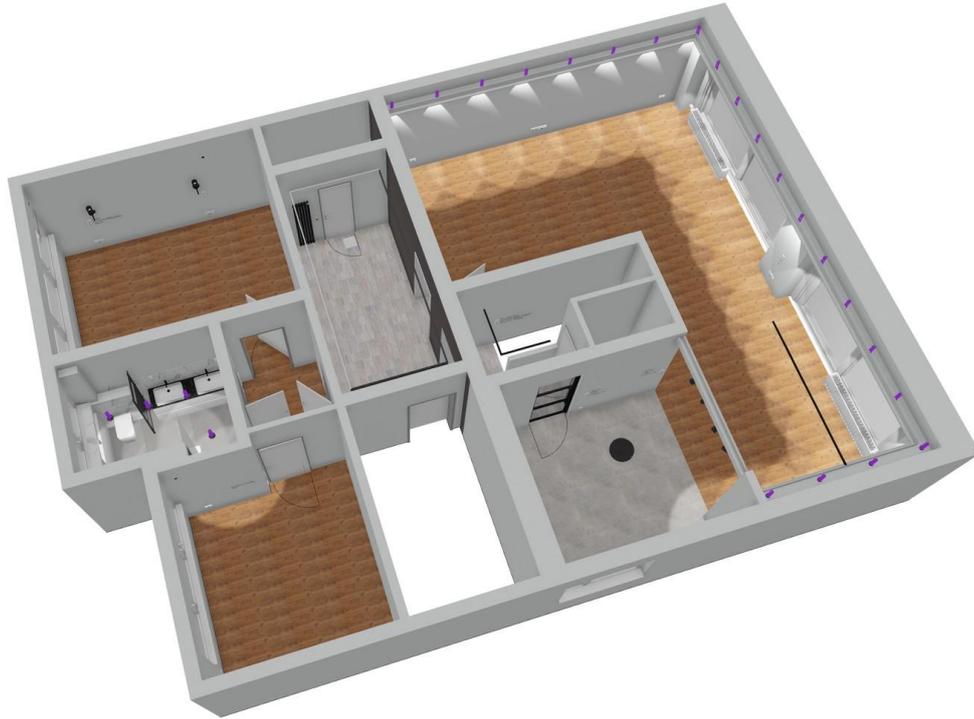


Raum 2 Flurblick

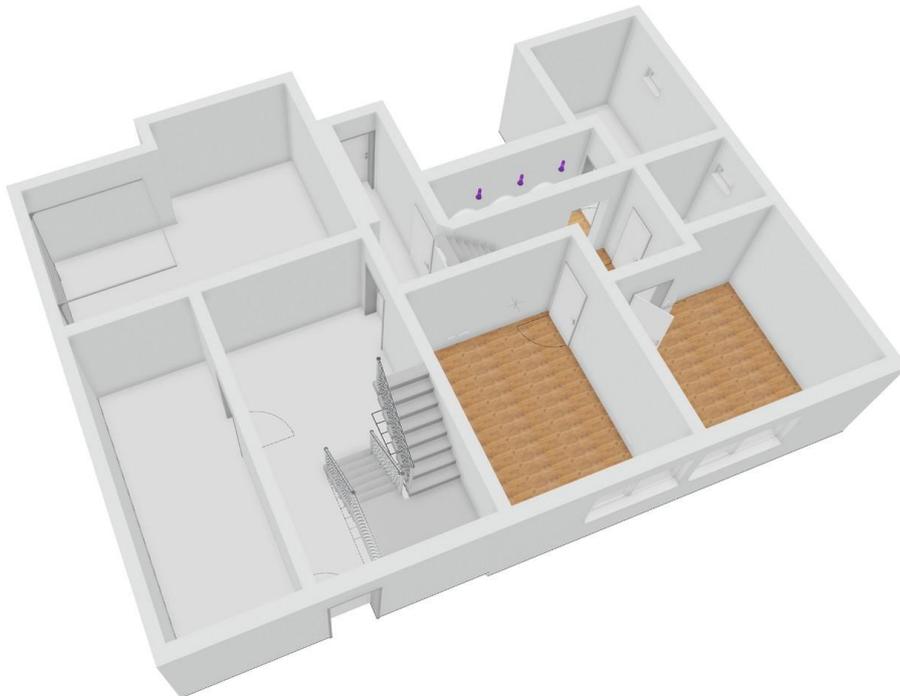


SmartHome Tablet

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG



Grundriss UG