

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

2,5 Zimmer in exklusivem Neubau in Lohausen



Objekt-Nr. OM-310599

Wohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Lantzalle 1
40474 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2020	Miete Garage/Stellpl.	90 €
Etagen	4	Mietsicherheit	2.970 €
Zimmer	2,50	Übernahme	sofort
Wohnfläche	57,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	60,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	60 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	140 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieser exklusive, repräsentative und architektonisch ansprechende Neubau im Herzen von Lohausen in Ecklage an der Lantzallee 1 wurde 2020 fertig gestellt.

Der dreigeschossige Massivbau mit Staffelgeschoss und überschießendem Flugdach generiert eine eigenständige, repräsentative und gestalterisch hochwertige Signalwirkung im Stadtgefüge von Lohausen.

Im Neubau sind 19 modern geschnittene, gut nutzbare und barrierefreie Wohneinheiten mit offenen Küchen sowie eine Arztpraxis im Erdgeschoss unter gebracht.

Erschlossen werden die Wohnungen über einen zentralen Treppenhaukern, mit durchgehendem Aufzug von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoß.

Die bodentiefen Fenster, in den Erkerbereichen mit Ganzglasbrüstungen, lassen viel Licht herein und vermitteln in Kombination mit den offenen Küchen und den großzügigen Wohnzimmern ein modernes Wohnambiente.

Die exklusiven Bäder sind raumhoch mit großformatigen, weißen Fliesen und dunkelgrün changierenden Natursteinböden sowie modernsten Badobjekten mit separat regelbarem Handtuchheizkörper aus gestattet.

Sämtliche Wohnungen verfügen in allen Räumen über Fußbodenheizungen und eine eigene, elektronisch steuerbare "Wohnungsstation" mit indirekter Warmwasseraufbereitung. Dadurch können u.a. die hohen Anforderungen der aktuellen EnEV unterschritten werden, was Heiz- und Nebenkosten spart und gut für die Umwelt ist.

Alle Wohnungen verfügen über schnellen W-Lan Anschluss über Glasfaserkabel und einen eigenen Kellerraum. Ein Stell- oder Tiefgaragenplatz kann angemietet werden.

Ausstattung

- Modernste, elektronisch und digital gesteuerte Seilaufzuganlage der Firma "KONE" über alle Geschosse bis in die Tiefgarage. Liftgeschwindigkeit: 1,42 m/sec.
- Moderne Fußbodenheizung in allen Räumen, elektronisch gesteuert, nach Nutzerbedarf programmierbar.
- Zentrale Warmwasserbereitung über Gas, individuell steuer- und regelbar in der Wohneinheit
- Bodentiefe und geschosshohe Fensteranlagen mit 3-scheiben Schallschutzverglasung, Klasse III
- Geschoßhohe Erker Fassadenelemente mit außenliegender Glasbrüstung aus Sicherheitsglas, -ganz offenbar-
- Moderne Bäder, großformatig, geschoßhoch und umlaufend gefliest. Bodenbeläge in Natrustein aus "Anröchter Dolomit, Sortierung-grün"
- Alle Bäder mit schallentkoppelter Vorwandinstallation mit wandhängenden Wc's, Waschtischen und tiefer gelegten Badewannen mit Duschfunktion.
- Alle Wohnungen haben eigene Wasch-, Trocken- und Spülmaschinen Anschlüsse.
- Durchgehender Natursteinbelag "Anröchter Dolomit, grün" im Treppenhaus bis in den Keller.
- Modernster Brandschutz durch intergrierte SÜLA-Anlage, mit Notstromaggregat.
- Großzügige Tiefgarage mit elektrischem Rolltor über Schlüsselsteuerung.
- Der Wärmeschutz nach EnEV 2016 wird um 25 % unterschritten.
- Moderne, ebenengleiche und stufenlos zugängliche Terrassen im Erd- und Dachgeschoß mittels großzügiger, komfortabler und geschosshoher Hebe- Schiebetüranlagen.

- Moderne, 1 Meter breite T 30 Schall- und Rauchschutztüren der Firma "WESTWAG" mit Sicherheitsbeschlag und Spion in jeder Wohnung

- Modernes, zeitloses und strapazierfähiges Markenlaminat System "LOGOKLICK" der Nutzungsklasse 23, mit umlaufender V-Fuge zur optischen Aufwertung, -schwimmend verlegt-.

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Erdgeschoss mit Gartennutzung:

WE 04: 2,5 Zi. KDB 57 m² + 60 m² Garten und Terrasse 900,- KM + 140,- NK + 90,- St.- Platz = 1.130,- warm

Lage

Das neu entstandene Lohausen Care´ liegt an der Lantzallee 1, einer der attraktivsten Straßen im Stadtteil, mit wertvollem, altem Baumbestand auf beiden Seiten.

Von hier aus ist der, über die Grenzen Düsseldorfs hinaus bekannte Lantzsche Park, die Lohausener Rheinaue mit ihren exklusiven Reitställen oder die Düsseldorfer City sowie Kaiserswerth mit seinem historischen Stadtkern fußläufig oder mit dem Rad leicht zu erreichen.

Im Nahbereich liegen die bekannten Discounter, womit die Deckung des täglichen Bedarfes bequem fußläufig erfolgen kann. Es gibt mehrere Schulen diverser Kategorien, Ärzte, Apotheken, Gastronomiebetriebe, Restaurants und Spezialgeschäfte in unmittelbarer Umgebung.

Die U 79 verbindet Lohausen nach Süden über den düsseldorfer Hauptbahnhof bis hin zur Heinrich Heine Uni und nach Norden mit Kaiserswerth bis nach Duisburg. Eine Bushaltestelle der Linie 760 liegt vor der Tür.

Die alte,verkehrsberuhigte B8 verbindet Lohausen mit den Zubringern der A 44, A52 und A 57 mit ihren jeweiligen Anschlüssen an des europäische Autobahnnetz.

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



Ansicht Niederrheinstraße 138

Exposé - Galerie



Eingang



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Vollbad 1



Ansicht Lantzallee

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Terrasse



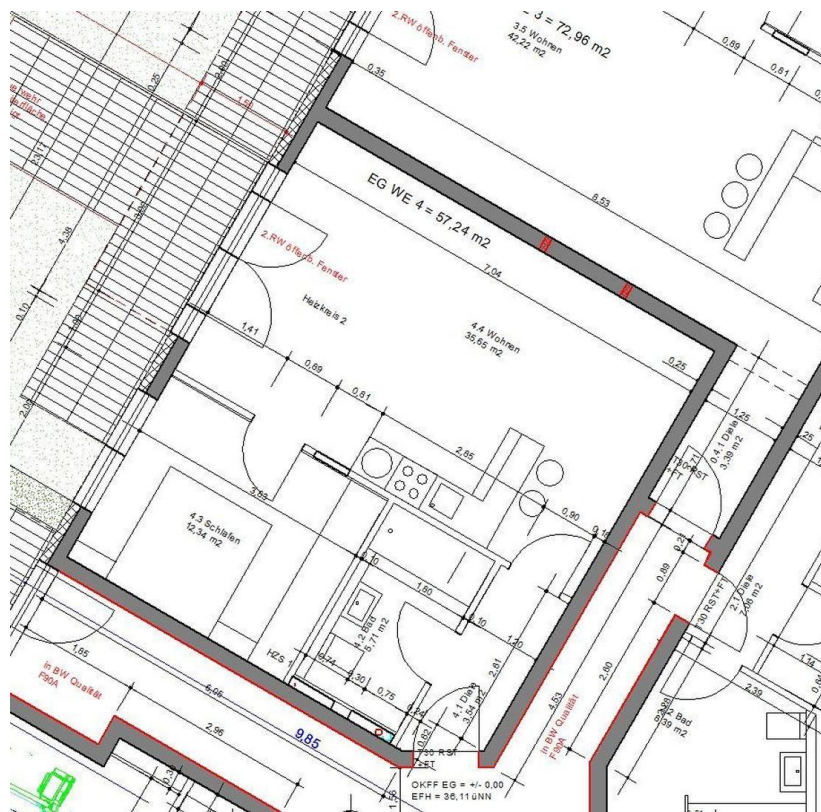
Garten mit Alleinnutzung

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Gartenblick

Exposé - Grundrisse



Grundriss WE 04