

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### Sanierte Altbauwohnung direkt am Zoopark



Objekt-Nr. **OM-312026**

### Wohnung

Verkauf: **1.590.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Roth

40239 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	172,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	612 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus wurde Anfang des 20. Jahrhunderts in der repräsentativen Form und soliden Bauweise erstellt, die Häuser dieser Bauzeit besonders begehrt gemacht haben. Anfang der 50er Jahre wurde das Haus als Wiederaufbau zum Teil neu erstellt.

Der „großbürgerliche“ Charakter des Hauses wurde 2002 durch eine sensible Renovierung/Modernisierung betont. Sie erreichen die 172,41m<sup>2</sup> große helle Wohnung in der ersten Etage über das gepflegte Treppenhaus oder bequem per Aufzug. Die Wohnung begrüßt Sie mit einem Eingangsbereich, der sich zur großzügigen, zentralen Diele – dem Herzstück der Wohnung – öffnet. Im Eingangsbereich linker Hand befindet sich das geschmackvoll gestaltete Duschbad. Über die zentrale Diele erreichen Sie parkseitig, rechter Hand den hellen, großzügigen und offen gestalteten Bereich des Wohn- und Esszimmers, sowie ein Arbeitszimmer. Linker Hand befindet sich die Küche mit einem abgetrennten HWR, mit vorbereiteten Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Es folgt linker Hand ein weiteres Zimmer, welches als Kinder oder Gästezimmer genutzt werden kann. Über einen Durchgang am Ende der Diele erreichen Sie optisch getrennt den privaten Trakt. Linker Hand liegt das großzügige lichtdurchflutete Tageslichtbad, sowie ein Zimmer mit Zugang zum hofseitigen Balkon. Rechter Hand gelangen Sie zu einem weiteren großzügig geschnittenen Raum zur Parkseite, welcher sich als Hauptschlafzimmer empfiehlt.

Eine Umstellung auf Fernwärme erfolgt im Frühjahr 2025.

Garagenplätze können in unmittelbarer Nachbarschaft angemietet werden.

## Ausstattung

Die helle Wohnung mit 2 Balkonen wurde gerade erst modernisiert. Formschöne Lichtschalter und Steckdosen der Marke Gira, neue Heizkörper der Marke Kermi, feine Wandbehandlung (Putz mit hellem Anstrich), großflächiges Eiche-Fischgrat Parkett in den Dielen, Wohn- und Schlafräumen, sowie stilvolle Deckenprofile bringen die repräsentative Deckenhöhe von 3,05 Meter besonders zur Geltung.

Um den klassischen Altbaucharakter zu erhalten, wurden die Türen aufwendig aufgearbeitet und mit formschönen Beschlägen (Formspiele Designdrücker, 8080Q' Chrom poliert) versehen.

Die neuen Schüco Fenster wurden mit Griffen der gleichen Serie ausgestattet. Die Fensterbänke sind aus Granit (Nero Assoluto geschliffen) und perfekt auf den Eichenboden abgestimmt.

In den Dielen und Bädern befinden sich abgehangene Decken mit LED-Beleuchtung. In den Bädern wurde die Fliesenserie Mila verlegt. Um das markante Aussehen zu erreichen, wurden klassische toskanische Terrakotta und Betonoptik übereinandergelegt. Somit entsteht eine Kombination aus traditionsreichem natürlichem Baustoff mit modernem Design. Sie verleiht den Fliesen einen einzigartigen Charakter und eine warme Ausstrahlung.

Das Hauptbad ist ausgestattet mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Erlebnisdusche. Abgerundet wurde die Ausstattung der Bäder mit edlen Dornbrachtarmaturen und runden Spiegeln mit indirekter Beleuchtung.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad

## Lage

Willkommen im exklusiven Zooviertel, einer unvergleichlichen Lage des Luxuswohnens in Düsseldorf. Diese begehrte Lage, geprägt von prachtvollen Stadtvillen und exklusiven Neubauten, ist seit Generationen ein Synonym für Prestige und Eleganz. Hier erleben Sie die Symbiose aus urbanem Lebensstil und grüner Oase, fernab von jeglichem Trubel, was maßgeblich zur anhaltenden Wertsteigerung beiträgt. Perfekt angebunden an den öffentlichen Nahverkehr, sowie die Nord- und Südautobahnen, ist der Flughafen mühelos erreichbar. Für den täglichen Bedarf und darüber hinaus erwartet Sie die nahegelegene, beliebte Rethelstraße.

Medizinische Versorgung, renommierte Bildungseinrichtungen und exklusive Freizeitmöglichkeiten - wie Tennis, Hockey und Golf - finden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Innenstadt mit der berühmten Königsallee und kulturelle Einrichtungen sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen, ebenso der Grafenberger Wald, die grüne Lunge der Landeshauptstadt.

Die angebotene Eigentumswohnung in verkehrsberuhigter Lage, direkt gegenüber dem zauberhaften Zoopark, verspricht eine Ausnahmelage im Herzen der Landeshauptstadt. Von hier aus genießen Sie einen malerischen Blick auf den angrenzenden Park, mit seinem majestätischen Baumbestand. Eine Oase der Ruhe und Behaglichkeit, trotz der unmittelbaren Nähe zur pulsierenden City. Dies ist zweifellos die ideale Adresse für ein hochwertiges Stadtdomizil der Extraklasse.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



SZ2 - Einrichtungsbeispiel

# Exposé - Galerie



Diele - Einrichtungsbeispiel



Küche - Einrichtungsbeispiel

# Exposé - Galerie



SZ3 - Einrichtungsbeispiel



SZ4 - Einrichtungsbeispiel

# Exposé - Galerie



Hauptbad



Hauptbad - Waschtisch

# Exposé - Galerie



Bäder - Dornbrachtarmaturen



Duschbad

# Exposé - Galerie



SZ2 oder AZ - Hofseite



SZ3 oder AZ - Parkseite

# Exposé - Galerie



SZ4 oder AZ - Hofseite



Schlafzimmer 1 - Parkseite

# Exposé - Galerie

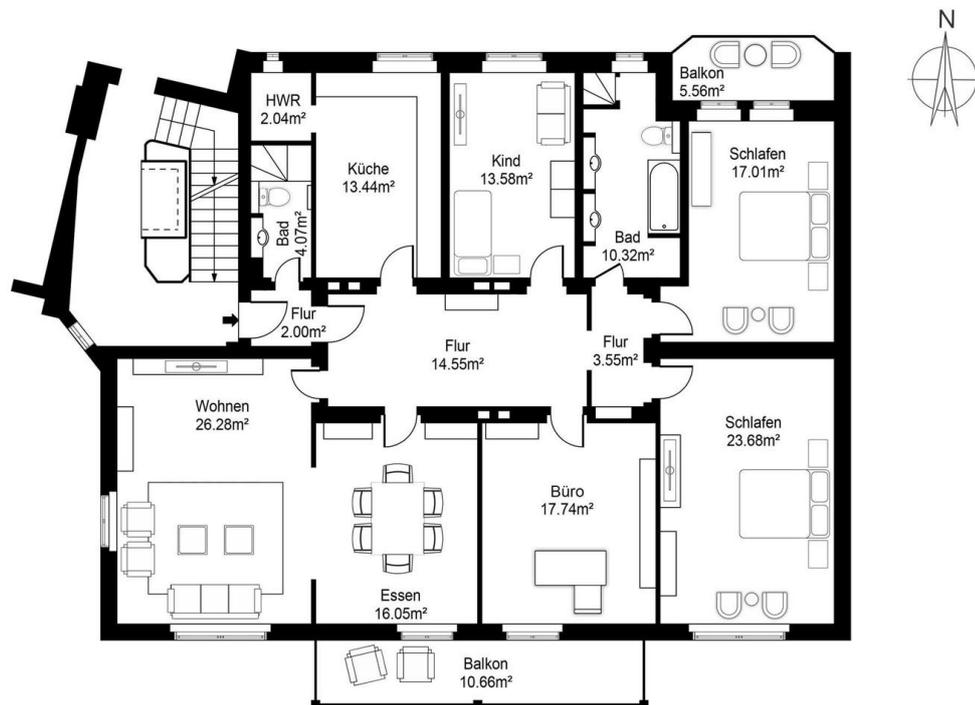


Blick Wohnzimmer - Parkseite



Wohnzimmer - Parkseite

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG rechts