

# Exposé

**Dachgeschosswohnung in Düsseldorf, Stadtbezirk 1**

**Ruhige citynahe 3-Zimmer Dachgeschosswohnung in Düsseldorf, 93m<sup>2</sup>**



Objekt-Nr. **OM-314112**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **475.000 €**

40477 Düsseldorf, Stadtbezirk 1  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1951	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der 4.Etage eines massiv erbauten 5-Parteienhauses ohne Aufzug, citynah in Düsseldorf Pempelfort.

Die optimale Raumaufteilung auf einer Ebene gewährt Zugang von der Diele aus zu allen Wohnräumen. Das Duschbad mit Fenster und Fussbodenheizung sowie die Küche mit Zugang zum gartenseitigen Balkon wurden beide in 2018 von Grund auf renoviert und sind zeitlos gestaltet. Eine eigene Satelliteneinrichtung gewährt kostenlosen Zugriff auf 2 Satelliten. Bei Bedarf verschaffen 2 Klimageräte angenehme Kühlung. Eine 2021 neu installierte energieeffiziente Niedrigtemperaturheizung garantiert kostenoptimiertes Heizen.

Trotz seiner zentralen Lage bietet die Wohnung strassenseitig Aussicht auf mehrreihigen Baum/ Strauchbewuchs entlang eines Arms der Düssel. Dadurch ist die Wohnung fast nicht einsehbar, weder von der Front- noch von der Rückseite, wo mehrere Gärten eine grosse grüne Fläche bilden. City, Königsallee, Altstadt und Rheinufer sind von hier aus bequem durch den Hofgarten fussläufig erreichbar. Bus-, U-Bahn-, S-Bahn- und Strassenbahn-Haltestellen befinden sich in teils unmittelbarer Hausnähe mit direkten Anschlüssen zum HBF und dem nahen Flughafen. Freizeitmöglichkeiten bieten sich besonders in den Parks in der Nähe sowie entlang des Rheins wie z.B. Radfahren. Das lebendige Wohnumfeld bietet eine Fülle an attraktiven Einkaufsmöglichkeiten, Cafe's, Bars und Restaurants. Die medizinische Versorgung gewährleisten Ärzte aller Fachbereiche sowie mehrere Kliniken in unmittelbarer Nähe. Auch Kitas, Schulen und Hochschuleinrichtungen liegen im nahen Umfeld. Kulturelle Highlights wie Oper, Tonhalle, Museen und Theater sind auch fussläufig erreichbar, so dass Mobilität auch ohne eigenes Auto gewährleistet ist.

Die Wohnung wird momentan selbst genutzt, kann aber nach Absprache relativ kurzfristig bezogen werden.

## Ausstattung

Kunststofffenster doppelt verglast

Alu-Jalousien (ausser Bad)

Echtholz-Parkett (ausser Küche, Bad und Abstellraum)

Split-Klimageräte in Schlaf- und Arbeitszimmer

Duschbad mit Fussbodenheizung und Waschtoblette

eigene Satellitenschüssel für 2 Satelliten

Renovierungen

Duschbad komplett, Elektro, Küche,Türen 2017/2018

Niedrigtemperaturheizung 2021

Balkon (bereits finanziert) in 2025

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

