

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Gartenoase im Zooviertel: Großzügige Luxuswohnung auf zwei Etagen



Objekt-Nr. OM-315406

Wohnung

Vermietung: **4.280 € + NK**

40237 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1961	Mietsicherheit	11.500 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	206,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	245,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	200 €	Garagen	1
Heizkosten	250 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	450 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	70 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvolle, frisch sanierte Wohnung im begehrten Düsseldorfer Zooviertel erstreckt sich über großzügige 206 m² auf zwei Etagen und bietet ein Wohnerlebnis der Extraklasse. Die moderne Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Küchenbereich mit beeindruckenden ca. 65 m². Von der eleganten Designerküche aus erstreckt sich der Blick über das Wohnzimmer bis hin zur ca. 65 m² großen, teilüberdachten Terrasse. Diese verbindet nahtlos den Innenbereich mit dem liebevoll angelegten Garten – ideal für gesellige Abende im Freien.

Die fortschrittliche SmartHome-Technologie der Wohnung sorgt für außergewöhnlichen Komfort und Effizienz. Über ein zentrales System lassen sich Beleuchtung, Heizung und Sicherheitssysteme mühelos steuern. Das stimmungsvolle Lichtkonzept, mit LED-beleuchteten Schattenfugen, passt sich dank intelligenter Bewegungsmelder automatisch Ihren Bedürfnissen an. Individuell anpassbare Funktionen, wie Aufwach- und Nachtmodi, machen es zu einem Kinderspiel, die Wohnung nach Ihrem Lebensrhythmus zu gestalten. Glasfaseranschluss und eine Wallbox für E-Fahrzeuge garantieren eine zukunftssichere Ausstattung.

Ein besonderes Highlight ist die ruhige Lage der Wohnung, die auch im Außenbereich für absolute Privatsphäre sorgt. Der nahezu uneinsehbare Garten mit ca. 350 m² bietet einen ruhigen Rückzugsort, während das smarte Bewässerungssystem den gepflegten Zustand der Grünflächen sicherstellt. Die harmonische Verbindung von modernster Innenausstattung und weitläufigem Außenbereich macht diese Wohnung zu einem wahren Juwel im Zooviertel.

Die Wohnung wurde kürzlich fertiggestellt und ist ab sofort bezugsfertig.

Ausstattung

Diese Wohnung wurde 2024 umfassend modernisiert und technisch auf den neuesten Stand gebracht. Dabei wurden unter anderem die Elektrik und Rohrleitungen erneuert, SmartHome-Technologie integriert sowie neue Fenster und Heizkörper installiert. Das Badezimmer besticht durch modernes Design und hochwertige Materialien. Im Außenbereich lädt die ca. 65 m² große Terrasse, mit durchdachtem Beleuchtungskonzept, auch abends zum Verweilen ein. Der angrenzende Garten ist pflegeleicht gestaltet und verfügt über einen idyllischen Teich sowie ein intelligentes Bewässerungssystem.

Highlights auf einen Blick:

- Hochwertige Nolte-Küche mit Quooker, Downdraft-Abzug, LED-Beleuchtung u.v.m.
- Ca. 350 m² privater Garten plus Terrasse
- Modernes SmartHome-System mit Steuerung für Licht, Heizung und Sicherheit
- Glasfaseranschluss und LAN-Dosen in allen Räumen
- Edle Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Naturstein
- Teilmöblierung (Wandschränke, Badausstattung)
- Premium-Ausstattung (Design-Heizkörper, Holzfurnierwand, LED-Spots)
- Neues Badezimmer inkl. vollständig erneuerter Leitungen
- Hochwertig angelegter Garten mit Teich, Beleuchtung und Steckdosen
- Smarte Bewässerungsanlage
- Wallbox in der Garage
- Dreifach verglaste Fenster mit erhöhter Sicherheitsverriegelung
- Zwei separate Eingänge sowie ein Gartentor

Das SmartHome-System und die Bewässerungsanlage können individuell erweitert werden – gerne beraten wir Sie hierzu.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Zur Wohnung gehört eine geräumige Garage mit Wallbox für Elektrofahrzeuge sowie ein zusätzlicher Stellplatz direkt davor. Eine installierte Alarmanlage erhöht die Sicherheit (nicht zertifiziert). Die umfangreiche Modernisierung und die hochwertige Ausstattung machen diese Wohnung zu einer erstklassigen Wahl in einer der besten Lagen Düsseldorfs.

Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach DIN 277 (Terrassenfläche zu 50 % angerechnet, da teilweise überdacht und in das Wohnkonzept integriert).

Lage

Diese exklusive Wohnung liegt im Herzen des Zooviertels, einer der gefragtesten und ruhigsten Wohnlagen Düsseldorfs. Die Umgebung bietet eine ideale Mischung aus städtischem Leben und naturnaher Ruhe. Parks, renommierte Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind die Innenstadt, der Flughafen und die Autobahnen schnell erreichbar.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Master Bedroom

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Bad

Exposé - Galerie



Terrasse 2



Garten2

Exposé - Galerie



Blick Wohnzimmer auf Terrasse



Wohnzimmer / Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Küche2

Exposé - Galerie



Küchentresen



Downdraftsystem

Exposé - Galerie



Küchentechnik



Quokker

Exposé - Galerie



Küchenausblick1



Küchenausblick2

Exposé - Galerie



Eingangsbereich 2



Eingangsbereich3

Exposé - Galerie



Blickrichtung Wohnbereich



Zimmer

Exposé - Galerie

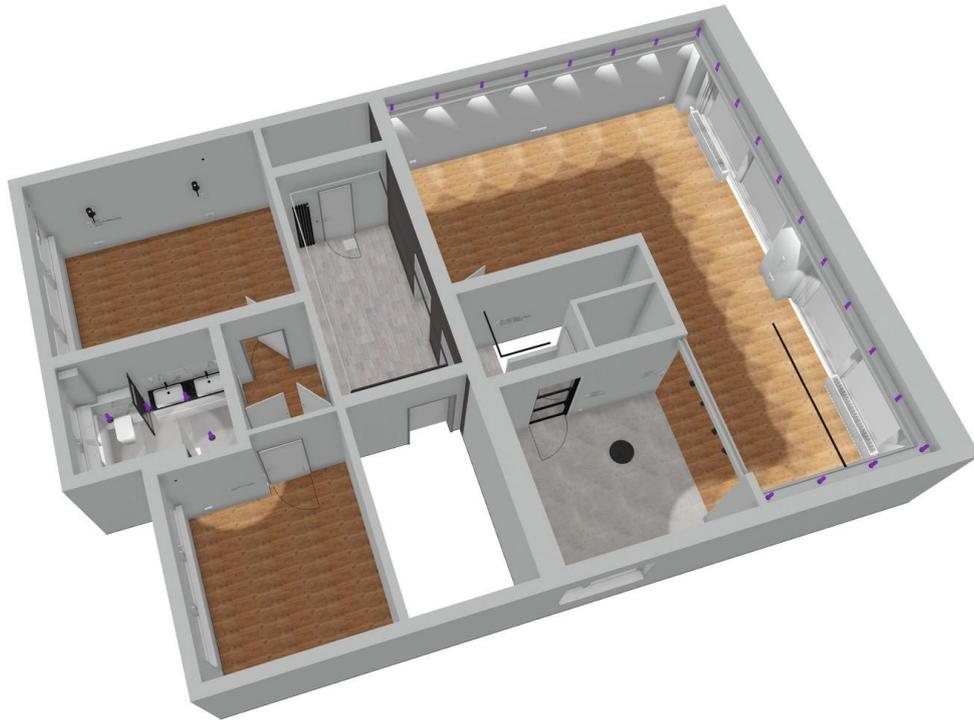


Bad 2

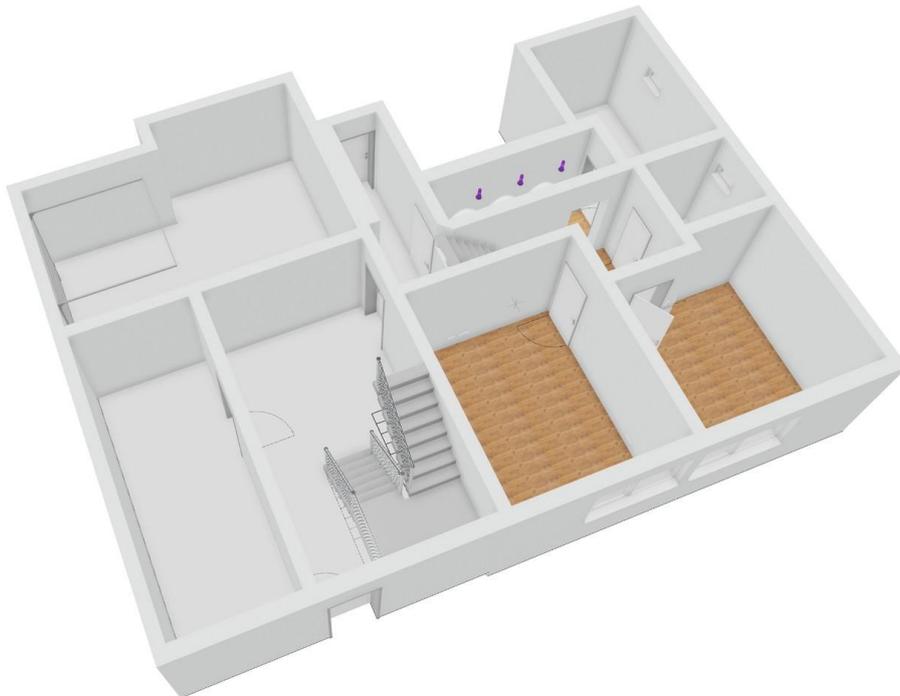


Zimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG



Grundriss UG