

Exposé

Maisonette in Düsseldorf

Sonnendurchflutete 3-Zi. Maisonette-Galeriewohnung in beliebter Otto-Hahn-Siedlung in Wersten



Objekt-Nr. OM-317772

Maisonette

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:
Renate Sommer

40591 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahmedatum	16.01.2025
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	396 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese individuell geschnittene 2-Zimmer-Wohnung (67 qm) mit zusätzlichem Atelier (11 qm) befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Wohnhauses mit 11 Parteien in ruhiger Lage.

Die Wohnung betreten Sie über eine Diele, worüber Sie das Schlafzimmer sowie das Bad erreichen. Über eine Treppe in der Diele gelangen Sie in die obere Etage bzw. Galerie, den Wohnraum. Die Küche und das Atelier erreichen Sie über den Wohnraum. Das Atelier und die Galerie mit den individuell geschnittenen Dachschrägen und den großzügigen Fenstern prägen den besonderen Stil der Wohnung.

Alle Räume verfügen über optimale Lichtverhältnisse.

Die Diele, das Schlafzimmer und die Galerie sind mit Holzparkettboden ausgestattet, mit einem Laminatboden das Atelier. In der Küche ist die Arbeitsplatte sowie ein Teil der Wand darüber weiß verfliest, ebenso der Boden mit dunklen Fliesen.

Das moderne Bad verfügt über eine Badewanne und eine Dusche mit Regenbrause und ist mit großzügigen beigefarbenen Wand- und Bodenfliesen ausgestattet.

Der Ausbau des Ateliers und die Renovierung der Eigentumswohnung wurden 2022 fertiggestellt. Sämtliche Fenster, bis auf eines, wurden in den letzten Jahren in neue Kunststofffenster ausgetauscht. Die Dachschrägen wurden mit 16 cm starken Hanfmatten gedämmt, die für ein gutes Raumklima sorgen.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum sowie ein Fahrradkeller, ein Waschraum mit Waschautomat und ein Trockenraum mit Trockenautomat für die Gemeinschaft.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf rund EUR 396 incl. Heizkosten + Rücklagen.

Das Mietverhältnis ist zum 15.01.2025 gekündigt.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad

Lage

Die Otto-Hahn-Siedlung wurde in den 1980er Jahren errichtet und besteht aus mehreren Mehr- und Einfamilienhäusern, Spielplätzen, Kindergarten, kleinere Geschäfte und einem Gartenlokal.

Der Stadtteil Wersten zeichnet sich nicht nur durch eine gute Infrastruktur, sondern auch durch eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ins Düsseldorfer Zentrum, den Düsseldorfer Süden und über die Stadtgrenze hinaus.

In nur wenigen Gehminuten sind Bus- und U-Bahn-Haltestellen erreichbar. Die Uni-Kliniken sowie die Universität Düsseldorf sind in unmittelbarer Nähe und mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Ebenso sind sämtliche Geschäfte des täglichen Bereichs in unmittelbarer Nähe.

Der Stadtteil Wersten zeichnet sich aber nicht nur durch eine gute Infrastruktur, sondern auch durch einen hohen Freizeitwert aus. Der Südpark, das ehemalige Gelände der Bundesgartenschau, der botanische Garten, die Nähe zum Rhein die weiteren Grünflächen und die Nähe der Altstadt laden ein zu einer vielfältigen Freizeitgestaltung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	140,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Galerie

Exposé - Galerie



Treppe



Zugang Küche

Exposé - Galerie



Diele



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Dusche

Exposé - Galerie



Küche



Atelier

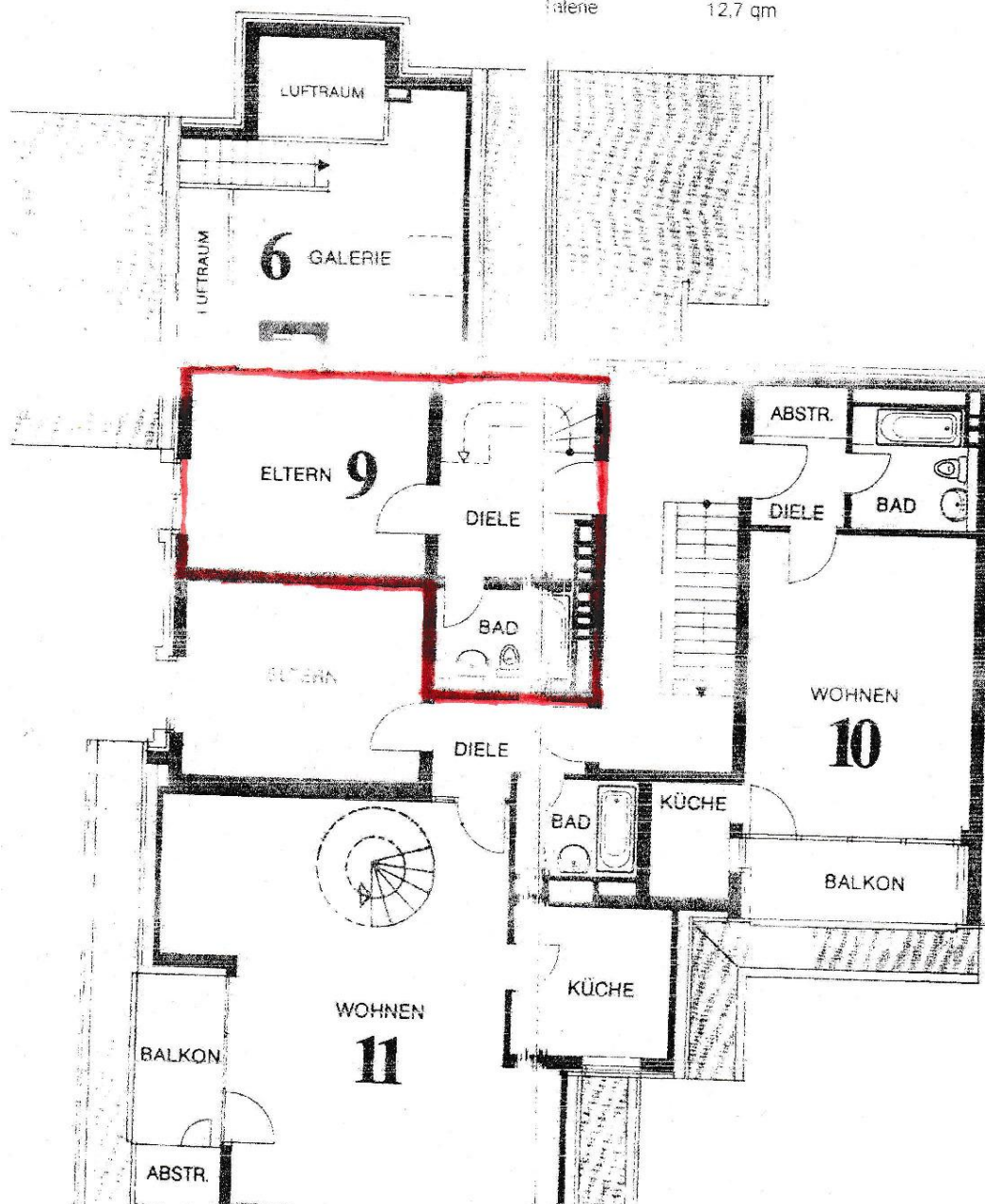
Exposé - Grundrisse

Wohnung 9	ca. 67 qm
3. OG	
Diele	6,5 qm
Bad	4,7 qm
Schlafen	15,8 qm
1. DG	
Wohnen	31,8 qm
Küche	7,9 qm

Wohnung 10	ca. 35,5 qm
Diele	3,1 qm
Abstellraum	0,8 qm
Bad	4,6 qm
Küche	2,4 qm
Wohnen	23,4 qm
Balkon (zu 1/4)	1,4 qm

Wohnung 11	ca. 85,5 qm
3. OG	
Diele	4,8 qm
Bad	3,9 qm
Schlafen	15,8 qm
Küche	6,4 qm
Wohnen	38,2 qm
Abstellraum	2,3 qm
Balkon (zu 1/4)	1,4 qm
1. DG	
Abstr.	12,7 qm

3. OG



Exposé - Grundrisse

Wohnung 9 ca. 67 qm

3. OG	
Diele	6,5 qm
Bad	4,7 qm
Schlafen	16,8 qm
1. DG	
Schlafen	31,8 qm
Küche	7,9 qm

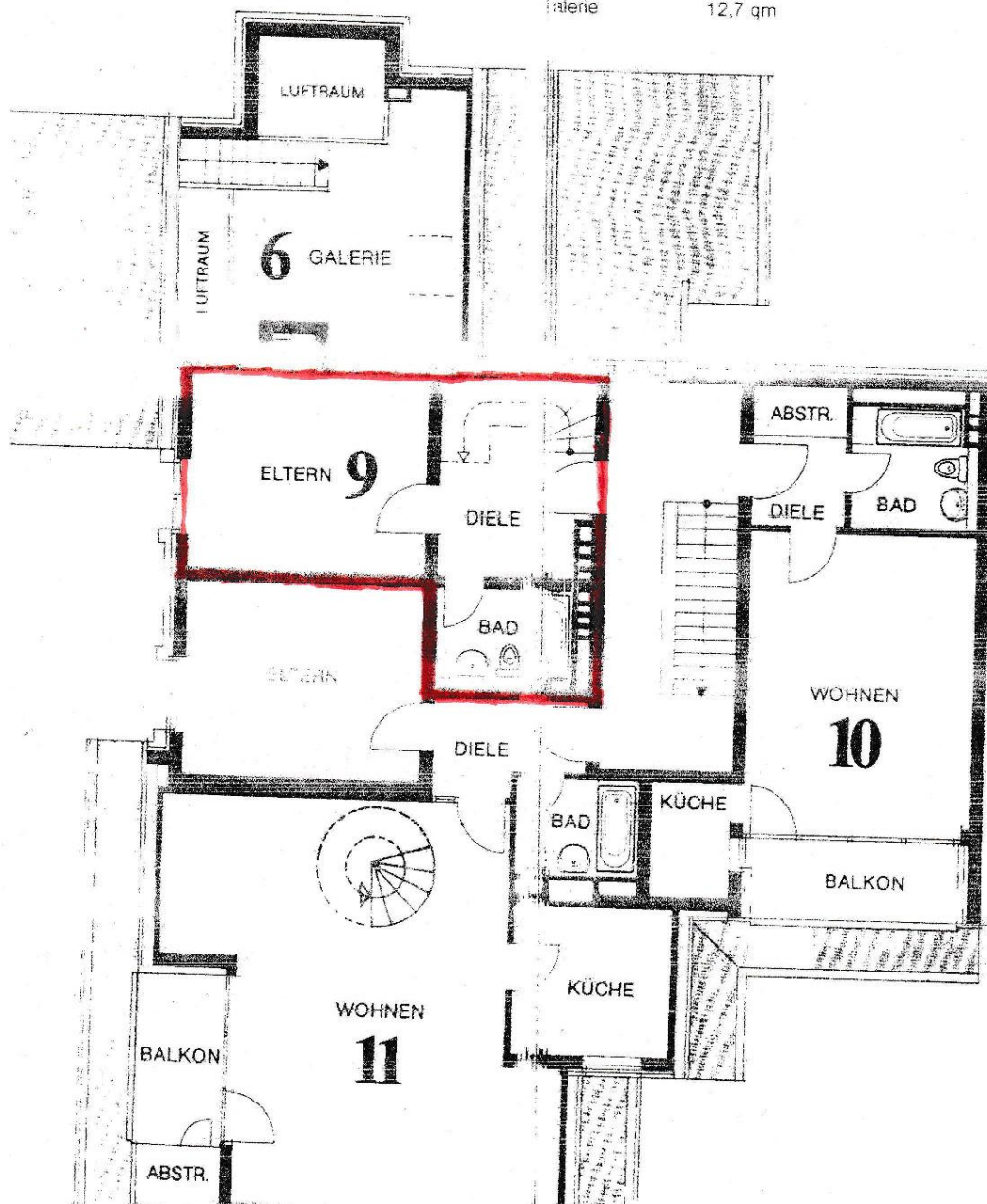
Wohnung 10 ca. 35,5 qm

Diele	3,1 qm
Abstellraum	0,8 qm
Bad	4,6 qm
Küche	2,4 qm
Wohnen	23,4 qm
Balkon (zu 1/4)	1,4 qm

Wohnung 11 ca. 85,5 qm

3. OG	
Diele	4,8 qm
Bad	3,9 qm
Schlafen	15,8 qm
Küche	6,4 qm
Schlafen	38,2 qm
Abstellraum	2,3 qm
Balkon (zu 1/4)	1,4 qm
1. DG	
Galerie	12,7 qm

3. OG



Exposé - Grundrisse

DG

Wohnung 9 ca. 67 qm

im 3. OG	
Diele	6,5 qm
Bad	4,7 qm
Schlafen	15,8 qm
im DG	
Wohnen	31,8 qm
Küche	7,9 qm

Wohnung 11 ca. 85,5 qm

im 3. OG	
Diele	4,8 qm
Bad	3,9 qm
Schlafen	15,8 qm
Küche	6,4 qm
Wohnen	38,2 qm
Abstellraum	2,3 qm
Balkon (zu 1/4)	1,4 qm
im DG	
Galerie	12,7 qm

