

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Charmante Altbauwohnung direkt am Zoopark



Objekt-Nr. OM-319654

Wohnung

Verkauf: **1.100.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Roth

40239 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	125,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	455 €		

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 hat. 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. Die Wohnung, erreichbar über das gepflegte Treppenhaus oder bequem per Aufzug, begrüßt Sie in einer großzügigen, zentralen Diele – dem Herzstück dieser lichtdurchfluteten Wohnung. Mit einer repräsentativen Deckenhöhe von 2,97 Metern inklusive eleganten Stuckelementen und einem hochwertigen Fischgrätparkettboden in sämtlichen Wohnbereichen, strahlt sie sofort den charmanten Flair eines Altbaujuwels aus. Gleich zur Linken öffnet sich der offene, stilvolle Küchenbereich, nahtlos verbunden mit einem großzügigen Wohnraum. Ein 10 Quadratmeter großer Balkon mit Süd-/Westausrichtung und Blick auf den bezaubernden Zoopark lädt zu sonnenverwöhnten Stunden in entspannter Atmosphäre ein.

Vom Wohnraum aus gelangen Sie in das elegante Esszimmer, welches ausreichend Platz für eine ausgedehnte Tafel und gemütliches Beisammensein bietet. Auf der linken Seite der Diele erwartet Sie ein weiterer großzügiger Wohnbereich mit angrenzendem Duschbad – ein wandlungsfähiger Raum, der sich als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsbereich perfekt anpasst. Auf der rechten Seite der Wohnung befindet sich das ruhige Hauptschlafzimmer, gelegen zum grünen Innenhof und mit einem eigenen Balkon. Hier komplettieren stilvolle Einbauschränke und ein angrenzendes Wannenbad das Wohlfühlambiente. Beide Bäder sind exklusiv designt, ausgestattet mit hochwertigen Marmorwaschtischen und Armaturen der renommierten Marke Dornbracht.

Eine Umstellung auf Fernwärme erfolgt im Frühjahr 2025.

Garagenplätze können in unmittelbarer Nachbarschaft angemietet werden.

Ausstattung

Hinweis für Investoren:

Auf Wunsch kann die Wohnung möbliert zur direkten Weitervermietung übernommen werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Diele

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick auf Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer Blick auf Küche

Exposé - Galerie



Diele, Blick auf EZ u. Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Duschbad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wannenbad

Exposé - Grundrisse

