

# Exposé

## Terrassenwohnung in Düsseldorf

### Exklusiv & Provisionsfrei: 3-Zimmerwohnung am begehrten Feldmühlenpark



Objekt-Nr. OM-320147

### Terrassenwohnung

Verkauf: **659.000 €**

Telefon: 0151 51727658

40545 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusives Wohnjuwel in Oberkassel – Ihre Traumwohnung mit hochwertiger Ausstattung wartet auf Sie!

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase! Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung im begehrten Stadtteil Düsseldorf-Oberkassel bietet Ihnen nicht nur eine perfekte Lage, sondern auch erstklassige Ausstattungsmerkmale, die keine Wünsche offen lassen.

### Perfekte Lage

Direkt am idyllischen Feldmühlenpark und nur wenige Gehminuten vom Rheinufer entfernt, genießen Sie die ideale Balance zwischen Natur und urbanem Leben. Trotz der zentralen Lage in einer ruhigen 30er-Zone mit Sackgasse, finden Sie hier die nötige Ruhe und Erholung.

### Entspannung pur auf zwei Terrassen

Genießen Sie die Sonne zu jeder Tageszeit auf den zwei großzügigen Terrassen – eine nach Osten, die andere nach Westen ausgerichtet. Starten Sie den Tag mit einem Frühstück im Sonnenschein und lassen Sie ihn entspannt bei einem Glas Wein ausklingen.

### Ihr neues Lieblingsbad

Das Tageslichtbad wurde mit edlem italienischen Feinsteinzeug ausgestattet und durch die Unterputzarmaturen und das Waschbecken aus Mineralguss zu einer echten Wohlfühloase gestaltet. Hier trifft modernes Design auf Funktionalität.

### Zusätzlicher Komfort und Stauraum

Ein separater Kellerraum, eine Waschküche und die Option auf einen eigenen Garagenstellplatz runden dieses exklusive Angebot perfekt ab.

### Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Diese Wohnung im 2. Obergeschoss bietet Ihnen Privatsphäre, einen schönen Ausblick und die ideale Kombination aus hochwertigem Design und praktischer Funktionalität. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnangebot überzeugen!

### Highlights auf einen Blick:

Traumhafte Lage in Düsseldorf-Oberkassel

Umfassend renoviert mit exklusiver Ausstattung

3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden

Echtholz-Eichenparkett und hochwertige Fußleisten

Neue Türen und Zargen (211 cm)

Luxuriöses Tageslichtbad mit italienischem Feinsteinzeug

Neue Wasserleitungen in Bad und Küche

Abgehängte Decke mit indirekter Beleuchtung

Neue Elektrik und Unterverteilung

Zwei großzügige Terrassen

Separater Kellerraum & Waschküche

Garagenstellplatz

Zögern Sie nicht – dieses Wohnjuwel wird schnell vergeben sein!

## Ausstattung

Hochwertig modernisiert – einziehen und wohlfühlen

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort. Im Einzelnen wurden folgende Arbeiten durchgeführt:

- Neue 3-fach verglaste Fenster mit hochwertigen Fensterbänken für optimale Schall- und Wärmedämmung.
- Elektrische Rollläden im Schlafzimmer für ein Höchstmaß an Komfort und Sicherheit.
- Echtholzparkett aus Eiche mit edlen, hochwertigen Fußleisten, das der Wohnung eine warme und stilvolle Atmosphäre verleiht.
- Neue Türen und Zargen mit einer beeindruckenden Höhe von 211 cm, die den Räumen zusätzlich Höhe und Eleganz verleihen.
- Luxuriöses Bad mit 60x120 cm großen italienischen Feinsteinzeugfliesen, hochwertigen Unterputzarmaturen und einem Waschbecken aus Mineralguss.
- Neue Wasserleitungen im gesamten Bad und in der Küche, damit Sie langfristig Ruhe und Sicherheit haben.
- Abgehängte Decke mit indirekter Beleuchtung im Flur für eine moderne und stimmungsvolle Lichtgestaltung.
- Komplett neue Elektrik, inklusive Unterverteilung und neuer Leitungen, die höchste technische Standards erfüllen.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Kevin Köster Consulting UG

Speditionstraße 8

40221 Düsseldorf

Amtsgerichts Düsseldorf HRB 81328

## Lage

Oberkassel zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Düsseldorfs und bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und grüner Idylle. Der Stadtteil ist bekannt für seine eleganten Jugendstilhäuser, die entlang der Luegallee einen Hauch von Geschichte und Charme versprühen. Diese prächtigen Gebäude aus dem frühen 20. Jahrhundert beherbergen heute exklusive Designerboutiquen, stilvolle Wohnaccessoire-Geschäfte sowie Bioläden, die zu einem entspannten Einkaufserlebnis einladen.

Das Viertel besticht durch seine ruhige, grüne Umgebung. Die nahegelegenen Rheinwiesen laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein, während Sie den traumhaften Blick auf die Düsseldorfer Altstadt genießen können. Der am Rheinufer gelegene Park dient zudem als Veranstaltungsort für die alljährliche Rheinkirmes, eines der Highlights des Düsseldorfer Sommers.

Auch kulinarisch hat Oberkassel einiges zu bieten. Von gemütlichen Weinstuben über italienische Restaurants bis hin zu erstklassigen Gourmet-Adressen finden Sie hier eine vielfältige Auswahl an gastronomischen Genüssen, die den Stadtteil so besonders machen.

Mit seiner Nähe zum Stadtzentrum, hervorragender Infrastruktur und einer charmanten Nachbarschaft bietet Oberkassel eine einzigartige Lebensqualität, die sowohl Ruhe als auch Urbanität vereint – der perfekte Ort, um Ihr neues Zuhause zu finden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	171,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad



Balkon Park (Beispielmöbl.)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Beispielmöbl.)



Schlafzimmer 1 (Beispielmöbl.)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 (Beispielmöb.)



Beispiel Küche

# Exposé - Grundrisse

