

# Exposé

## Souterrainwohnung in Düsseldorf

### Exklusives Wohnen im Zooviertel: Zwei Ebenen mit privatem Garten



Objekt-Nr. **OM-321980**

### Souterrainwohnung

Vermietung: **3.960 € + NK**

Ansprechpartner:  
Max Gunkel

Rubensstr. 2  
40237 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1961	Mietsicherheit	10.500 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	207,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	245,00 m <sup>2</sup>	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

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase im Herzen des Düsseldorfer Zooviertels. Diese beeindruckende, frisch sanierte Wohnung erstreckt sich über großzügige 207 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen und vereint modernes Wohnen mit erstklassiger Ausstattung.

Das Herzstück der Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Küchenbereich mit ca. 65 m<sup>2</sup>, der einen offenen und einladenden Charakter vermittelt. Von der stilvollen Designerküche genießen Sie einen wunderbaren Blick über den Wohnbereich bis hin zur ca. 65 m<sup>2</sup> großen, teilüberdachten Terrasse. Diese verbindet den Innenraum nahtlos mit dem liebevoll angelegten Garten und schafft so die perfekte Kulisse für entspannte Abende oder gesellige Runden mit Gästen.

Die integrierte SmartHome-Technologie setzt neue Maßstäbe in Sachen Komfort. Beleuchtung, Heizung und Sicherheitssysteme lassen sich zentral steuern, und das innovative Lichtkonzept sorgt für eine stimmungsvolle Atmosphäre. Dank individuell anpassbarer Funktionen wie Aufwach- und Nachtmodi passt sich die Wohnung ideal Ihrem Alltag an. Ein Glasfaseranschluss und eine Wallbox für E-Fahrzeuge machen die Ausstattung zukunftssicher.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die ruhige Lage, die auch im Außenbereich für Privatsphäre sorgt. Der nahezu uneinsehbare Garten mit ca. 350 m<sup>2</sup> bietet einen Rückzugsort zum Entspannen. Das smarte Bewässerungssystem sorgt dafür, dass Ihr Garten immer in bestem Zustand bleibt. Die Kombination aus hochwertiger Innenausstattung und einem großzügigen Außenbereich macht dieses Zuhause zu etwas ganz Besonderem.

Die Wohnung wurde kürzlich fertiggestellt und ist ab sofort bezugsfertig.

## Ausstattung

Im Jahr 2024 wurde die Wohnung umfassend modernisiert und mit modernster Technik ausgestattet. Neben einer vollständigen Erneuerung der Elektrik und Rohrleitungen wurde eine SmartHome-Technologie integriert, und neue Fenster sowie Heizkörper sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Das Badezimmer beeindruckt mit seiner eleganten Gestaltung und hochwertigen Materialien. Die Terrasse mit ca. 65 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit einem durchdachten Beleuchtungskonzept, lädt auch abends zum Verweilen ein. Der angrenzende Garten ist pflegeleicht gestaltet und bietet mit seinem idyllischen Teich sowie der intelligenten Bewässerungsanlage ein besonderes Highlight.

- Nolte-Küche mit Quooker, Downdraft-Abzug und LED-Beleuchtung
- Ca. 350 m<sup>2</sup> privater Garten plus Terrasse
- Modernes SmartHome-System (Steuerung für Licht, Heizung und Sicherheit)
- Glasfaseranschluss und LAN-Dosen in allen Räumen
- Hochwertige Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Naturstein
- Teilmöblierung (Wandschränke, Badausstattung)
- Premium-Details wie Design-Heizkörper, Holzfurnierwand, LED-Spots
- Neues Badezimmer mit vollständig erneuerten Leitungen
- Garten mit Teich, Beleuchtung und Steckdosen
- Smarte Bewässerungsanlage für den Rasen
- Wallbox in der Garage
- Dreifach verglaste Fenster mit erhöhter Sicherheitsverriegelung
- Zwei separate Eingänge und ein Gartentor

Das SmartHome-System und die Bewässerungsanlage können individuell erweitert werden. Wir stehen Ihnen gerne beratend zur Seite.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

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

Die Wohnflächenberechnung wurde gemäß DIN 277 durchgeführt. Die Terrasse wurde aufgrund ihrer Teilüberdachung zu 50 % in die Wohnflächenberechnung einbezogen.

## Lage

Diese Wohnung befindet sich in einer der exklusivsten Wohnlagen Düsseldorfs – dem Zooviertel. Hier genießen Sie die perfekte Balance aus urbaner Nähe und naturnaher Ruhe. In unmittelbarer Umgebung finden Sie weitläufige Parks, renommierte Schulen, Kindergärten sowie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Düsseldorfer Innenstadt, des Flughafens und der Autobahnen.

**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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Außenansicht Terrasse



# Exposé - Galerie



Garten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blickrichtung Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



UG



# Exposé - Galerie



Treppenabgang

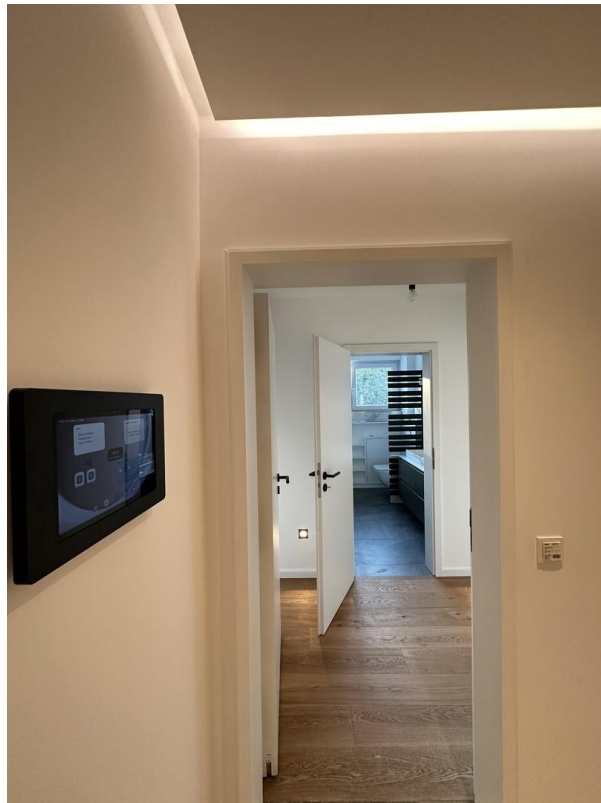


Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich 2



Eingang Schlafbereich

# Exposé - Galerie



Garten Totale



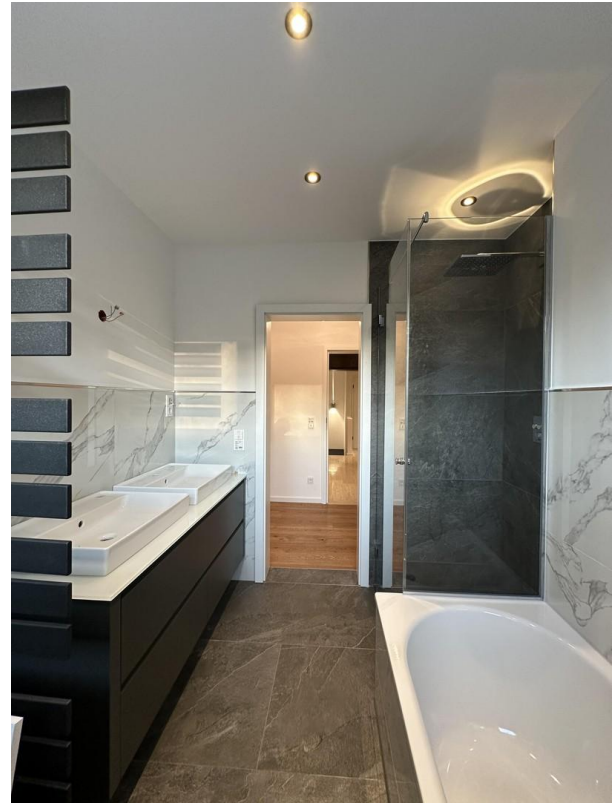
Zimmer OG



# Exposé - Galerie



Bad



Bad 2



Küche Funktion



# Exposé - Galerie



Küche Wange



Küche Quoker

# Exposé - Galerie

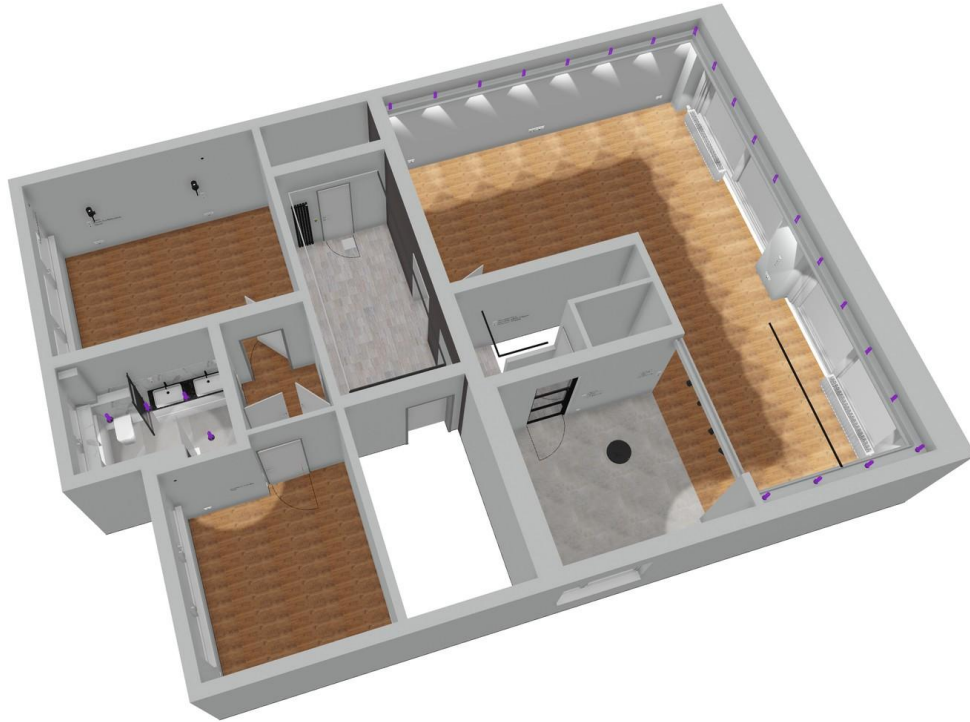


Küche Spülmaschine

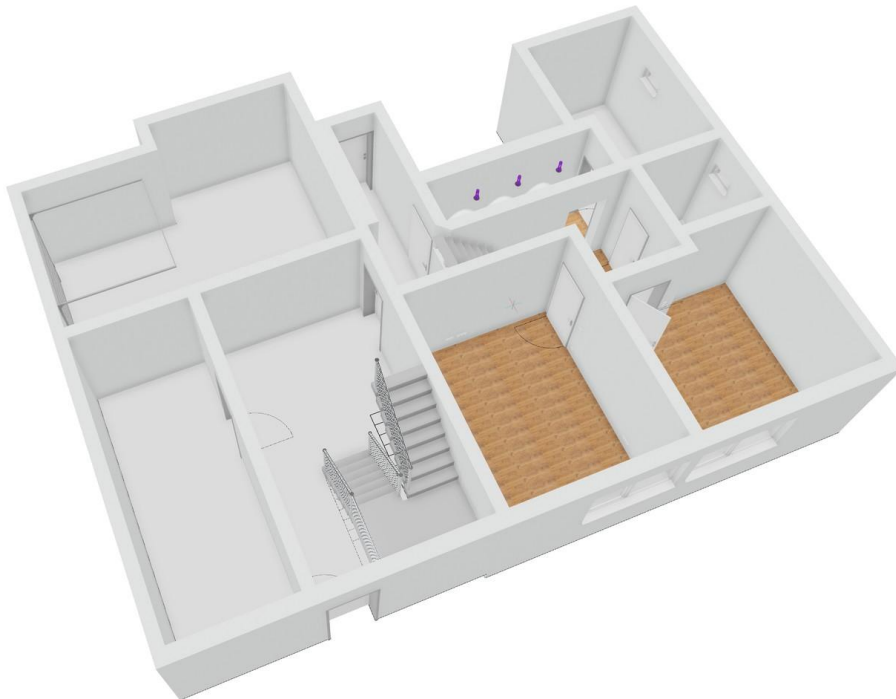


Quooker Funktion

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG



Grundriss UG