

Exposé

Maisonette in Düsseldorf

Exklusives Zuhause im Zooviertel: Großzügiger Wohnkomfort mit Garten in modernem Stil



Objekt-Nr. OM-326135

Maisonette

Vermietung: **3.890 € + NK**

Ansprechpartner:
Max Gunkel

40237 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	208,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	245,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Summe Nebenkosten	500 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	10.500 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten Düsseldorfer Zooviertel. Diese hochwertig sanierte Wohnung bietet auf großzügigen 207 m² über zwei Etagen ein modernes Wohnenerlebnis mit durchdachtem Komfort und exklusiver Ausstattung.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich mit ca. 65 m². Von der hochwertigen Designerküche aus genießen Sie den Blick durch das Wohnzimmer auf die ca. 65 m² große, teilüberdachte Terrasse. Diese erweitert den Wohnraum nahtlos in den privaten, liebevoll angelegten Garten – ein idealer Ort für entspannte Stunden oder gesellige Abende mit Freunden und Familie.

Mit der integrierten SmartHome-Technologie erleben Sie ein neues Level an Komfort und Effizienz. Beleuchtung, Heizung und Sicherheitssysteme lassen sich zentral steuern, während das stimmungsvolle Lichtkonzept mit LED-Elementen für eine besondere Atmosphäre sorgt. Individuell einstellbare Modi, wie Aufwach- oder Nachtprogramme, passen sich optimal Ihrem Lebensrhythmus an. Glasfaseranschluss und eine Wallbox für Elektrofahrzeuge runden die Ausstattung perfekt ab und machen die Wohnung zukunftssicher.

Ein weiteres Highlight ist der fast uneinsehbare Garten mit ca. 350 m², der durch ein intelligentes Bewässerungssystem immer in bestem Zustand bleibt. Die Kombination aus moderner Innenausstattung und einem großzügigen Außenbereich schafft ein Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt.

Die Wohnung ist frisch fertiggestellt und ab sofort bezugsbereit.

Ausstattung

Diese Wohnung wurde 2024 umfassend modernisiert und technisch auf den neuesten Stand gebracht. Dabei wurden hochwertige Materialien und modernste Technologien integriert:

- Hochwertige Nolte-Küche mit Quooker, Downdraft-Abzug und LED-Beleuchtung
- Ca. 350 m² privater Garten plus Terrasse
- SmartHome-System für Licht-, Heizungs- und Sicherheitssteuerung
- Glasfaseranschluss und LAN-Dosen in allen Räumen
- Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett, Fliesen und Naturstein
- Teilmöblierung, darunter maßgefertigte Wandschränke und Badausstattung
- Premium-Details: Design-Heizkörper, Holzfurnierwand und LED-Ambientebeleuchtung
- Neues Badezimmer mit vollständig erneuerten Leitungen
- Garten mit idyllischem Teich, Beleuchtung und Steckdosen
- Smarte Bewässerungsanlage für den Rasen
- Wallbox in der Garage
- Dreifach verglaste Fenster mit erhöhter Sicherheitsverriegelung
- Zwei separate Eingänge sowie ein Gartentor

Das SmartHome-System und die Bewässerungsanlage können individuell nach Ihren Wünschen erweitert werden. Gerne stehen wir Ihnen beratend zur Seite.

Fußboden:

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

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Wohnung verfügt über eine großzügige Garage mit Wallbox sowie einen zusätzlichen Stellplatz direkt davor. Eine installierte Alarmanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit (nicht zertifiziert).

Die Wohnflächenberechnung erfolgte nach DIN 277. Aufgrund ihrer Teilüberdachung wurde die Terrasse zu 50 % in die Wohnfläche eingerechnet.

Lage

Diese exklusive Wohnung liegt in einer der besten Wohnlagen Düsseldorfs – dem grünen und ruhigen Zooviertel. Die Umgebung besticht durch eine perfekte Balance aus urbaner Nähe und naturnaher Ruhe.

In der direkten Nachbarschaft finden Sie:

- Weitläufige Parks und Grünflächen
- Renommierete Schulen und Kindergärten
- Einkaufsmöglichkeiten und vielfältige Restaurants

Dank der exzellenten Verkehrsanbindung erreichen Sie die Innenstadt, den Flughafen und die Autobahnen in kurzer Zeit.

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



Wohnzimmer / Kochbereich

Exposé - Galerie



Küche



Terrasse Blick Garten



Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer & Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Flur Blick Küche / Treppe

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Untergeschoss

Exposé - Galerie



Eingang Schlafbereich



Schlafbereich OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnbereich

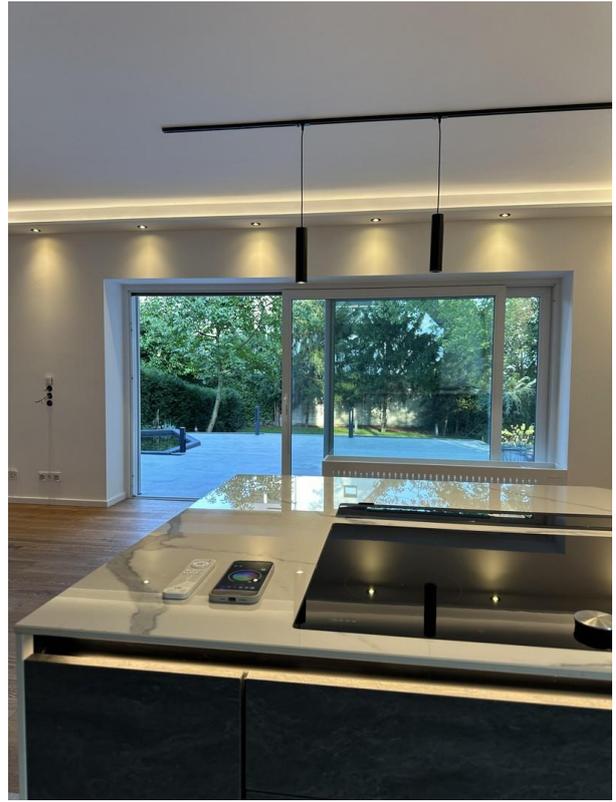


Küche

Exposé - Galerie



Küche

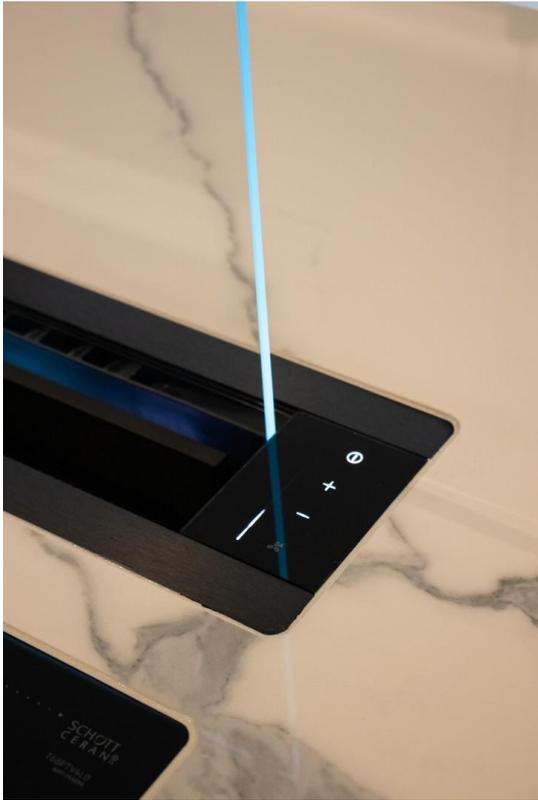


Küche

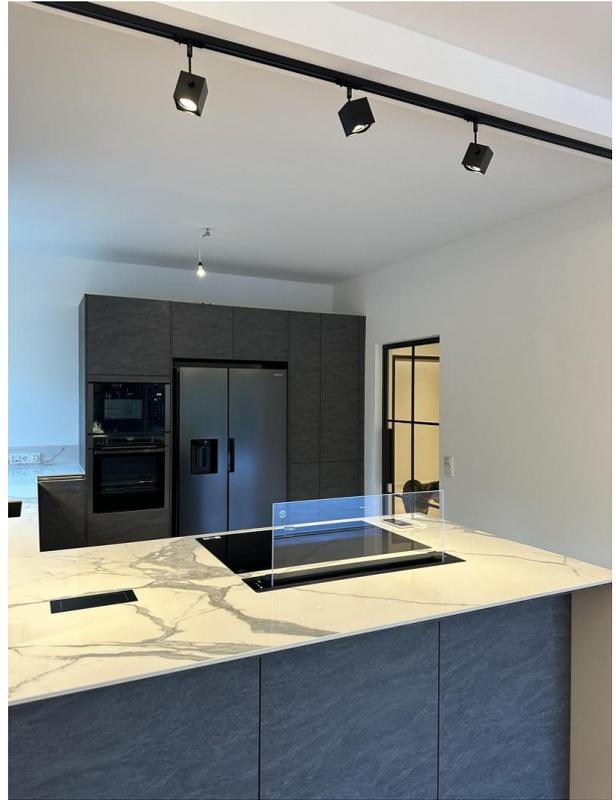


Küche

Exposé - Galerie



Downdraft System



Küche



Küche

Exposé - Galerie

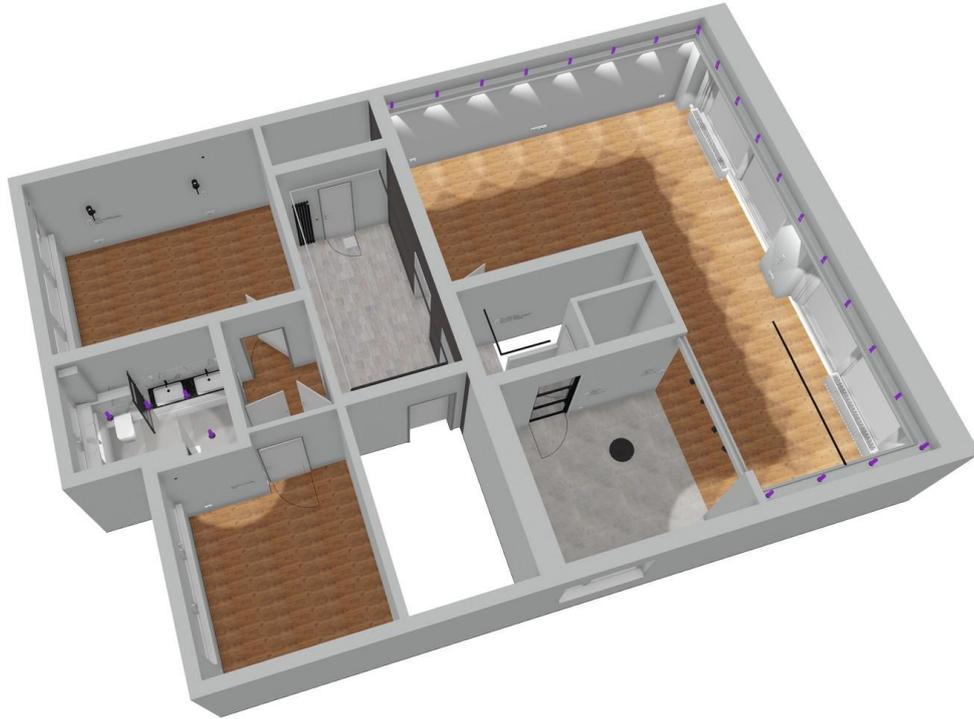


Quooker

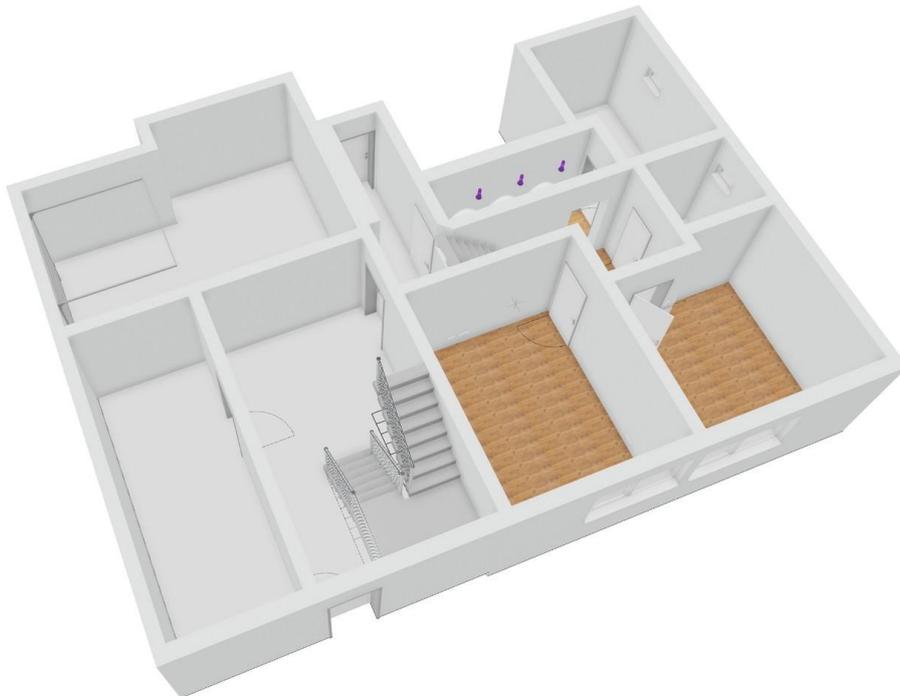


Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG



Grundriss UG