DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-3900

40239 DÜSSELDORF

Exklusive Eigentumswohnung in bevorzugter Lage: Ein Zusammenspiel von Eleganz und Wertbeständigkeit

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 126 m²	1959	3	729.000 €



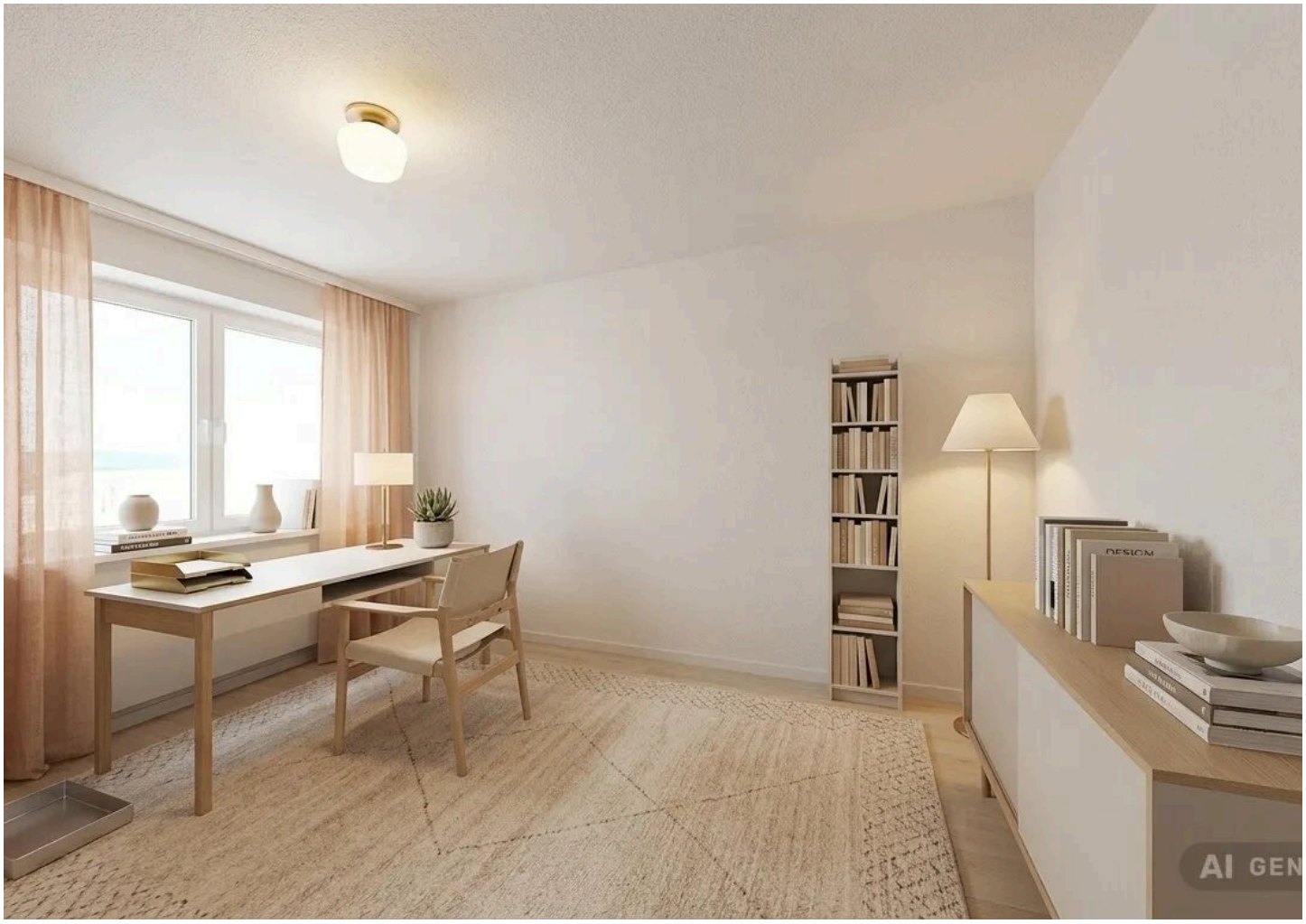
Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**729.000 €**
Hausgeld	**363 €**
Wohnfläche	**ca. 126 m²**
Zimmer	**3**
Baujahr	**1959**
Zustand	**Gepflegt**
Etage	**1**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**
Separate WCs	**1**
Balkone	**2**
Fahrstuhl	**Personen**

Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**24.07.2027**
Endenergieverbrauch	**118 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Baujahr	**1951**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Mädchenzimmer KI generiert

Objektbeschreibung

Im Herzen von Düsseldorf-Düsseltal, einer der exklusivsten und gefragtesten Wohnlagen, erwartet Sie in einem repräsentativen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1959 eine außergewöhnliche Eigentumswohnung, die klassisches Flair mit moderner Funktionalität verbindet. Das gesamte Immobilienpaket umfasst eine Wohnfläche von insgesamt ca. 126 m², die sich durchdacht auf eine großzügige Hauptwohnung im 1. Obergeschoss sowie ein ca. 15 m² großes, vielseitig nutzbares Zimmer im Erdgeschoss verteilt. Diese besondere Konfiguration bietet nicht nur Raum für eine repräsentative Wohnkultur, sondern eröffnet auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als diskretes Home-Office, Atelier oder privates Gäste-Refugium. Ein absolutes Privileg in dieser begehrten Lage ist der zur Immobilie gehörende Garagenstellplatz, der Ihnen eine komfortable und sichere Parkmöglichkeit direkt am Haus garantiert.

Beim Betreten der Hauptwohnung empfängt Sie ein einladender, gut proportionierter Flur, der als zentrale Drehscheibe der Wohnung dient und einen ersten Eindruck von der gepflegten Atmosphäre vermittelt. Das unbestrittene Herzstück der Wohneinheit ist der große, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Durch die großzügigen Fensterfronten und den hellen Bodenbelag entsteht ein freundliches und offenes Wohnambiente, das zum Verweilen einlädt. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum ersten Balkon, der als idealer Ort dient, um das urbane Leben Düsseltals zu genießen.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die durchdachte Anbindung der privaten Rückzugsorte: Der zweite, zum Garten hin ausgerichtete Balkon ist sowohl direkt aus der modern gestalteten Küche als auch aus dem komfortablen Schlafzimmer zugänglich, was eine hohe Lebensqualität durch kurze Wege und entspannte Momente im Grünen garantiert. Ergänzt wird dieses Raumkonzept durch ein Badezimmer, das im Zuge der umfassenden Kernsanierung im Jahr 2012 neu konzipiert wurde und durch eine bodengleiche Dusche sowie hochwertige Armaturen überzeugt.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de

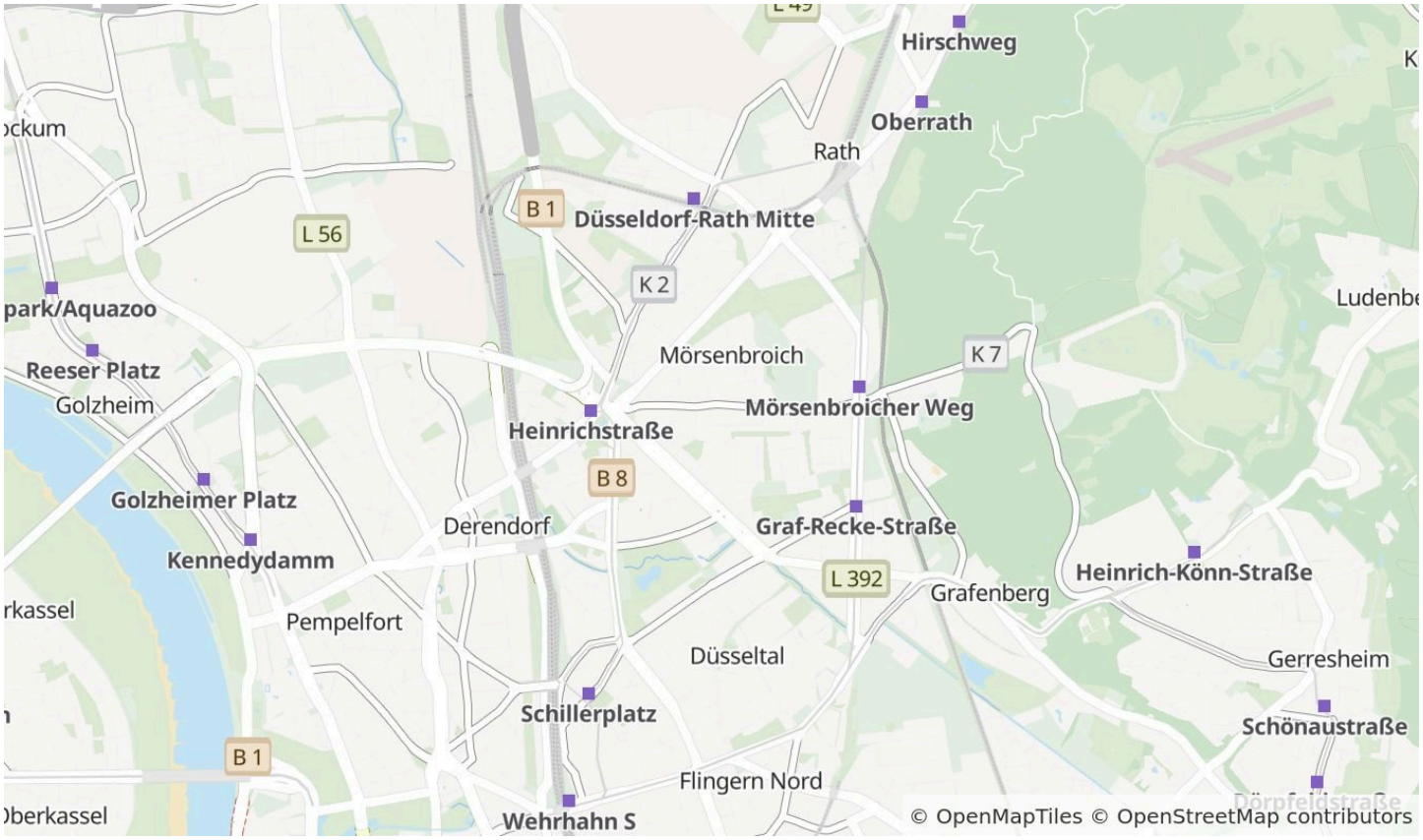
Die technische Basis der Immobilie wurde 2012 auf ein zeitgemäßes Niveau gehoben; neben der vollständigen Modernisierung der Badezimmer wurden die gesamte Elektrik sowie alle innerhalb der Wohneinheiten verlaufenden Leitungen fachgerecht erneuert, was dem Erwerber langfristige Investitionssicherheit bietet. Der Wohnkomfort wird zudem durch einen Personenaufzug abgerundet, der einen barrierearmen Zugang zur Etage ermöglicht. Als exklusives Privileg gehört zu dieser Immobilie ein privater Gartenanteil von 200 m², der bequem über den Kellerbereich erreichbar ist und eine grüne Oase inmitten der Stadt darstellt.

Wirtschaftlich überzeugt das Objekt durch eine solide Vermietungssituation mit einer jährlichen Nettokaltmiete von 22.161,60 €. Bei einem monatlichen Hausgeld von 363,00 €, welches bereits die Instandhaltungsrücklagen enthält, stellt diese Immobilie eine attraktive und wertstabile Kapitalanlage in einer erstklassigen Mikrolage dar.

Diese Kombination aus historischer Substanz, technischer Modernisierung und der gefragten Lage in Düsseltal macht diese Immobilie zu einer seltenen und nachhaltigen Gelegenheit auf dem heutigen Immobilienmarkt.

Hinweis zur Darstellung: Die in diesem Exposé beigefügten Einrichtungsbeispiele und Möblierungen wurden mittels moderner künstlicher Intelligenz digital generiert, um Ihnen das enorme räumliche Potenzial sowie die vielfältigen Stellmöglichkeiten der Immobilie zu visualisieren.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in Düsseltal, weithin bekannt als das renommierte „Zooviertel“. Diese privilegierte Lage besticht durch ihre einzigartige Kombination aus zentraler Urbanität, stilvoller Architektur und wohltuender Begrünung. Die Nachbarschaft ist geprägt von repräsentativen Mehrfamilienhäusern, altem Baumbestand und einer ruhigen, gehobenen Wohnatmosphäre.

Nur wenige Gehminuten entfernt bildet die weit über die Viertelgrenzen hinaus beliebte Rethelstraße das lebendige Herzstück von Düsseltal. Hier finden sich nicht nur sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, sondern auch feine Boutiquen, inhabergeführte Fachgeschäfte sowie ein exzellentes gastronomisches Angebot.

Für einen außergewöhnlich hohen Naherholungswert sorgt der weitläufige Düsseldorfer Zoopark, der als grüne Oase inmitten der Stadt zu entspannten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einlädt. Auch verkehrstechnisch ist der Standort optimal erschlossen: Die Düsseldorfer Innenstadt ist sowohl mit dem Pkw als auch über das hervorragend ausgebaute Netz des öffentlichen Nahverkehrs – insbesondere über den nahegelegenen S-Bahnhof Düsseldorf-Zoo – in kürzester Zeit bequem erreichbar. Diese Adresse verspricht nicht nur eine Lebensqualität auf höchstem Niveau, sondern stellt auch ein nachhaltig wertbeständiges Investment dar.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Flur KI generiert



Wohnbereich KI generiert

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Wohnbereich KI generiert



Balkon KI generiert

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Badezimmer KI generiert



Schlafzimmer KI generiert

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Küche KI generiert

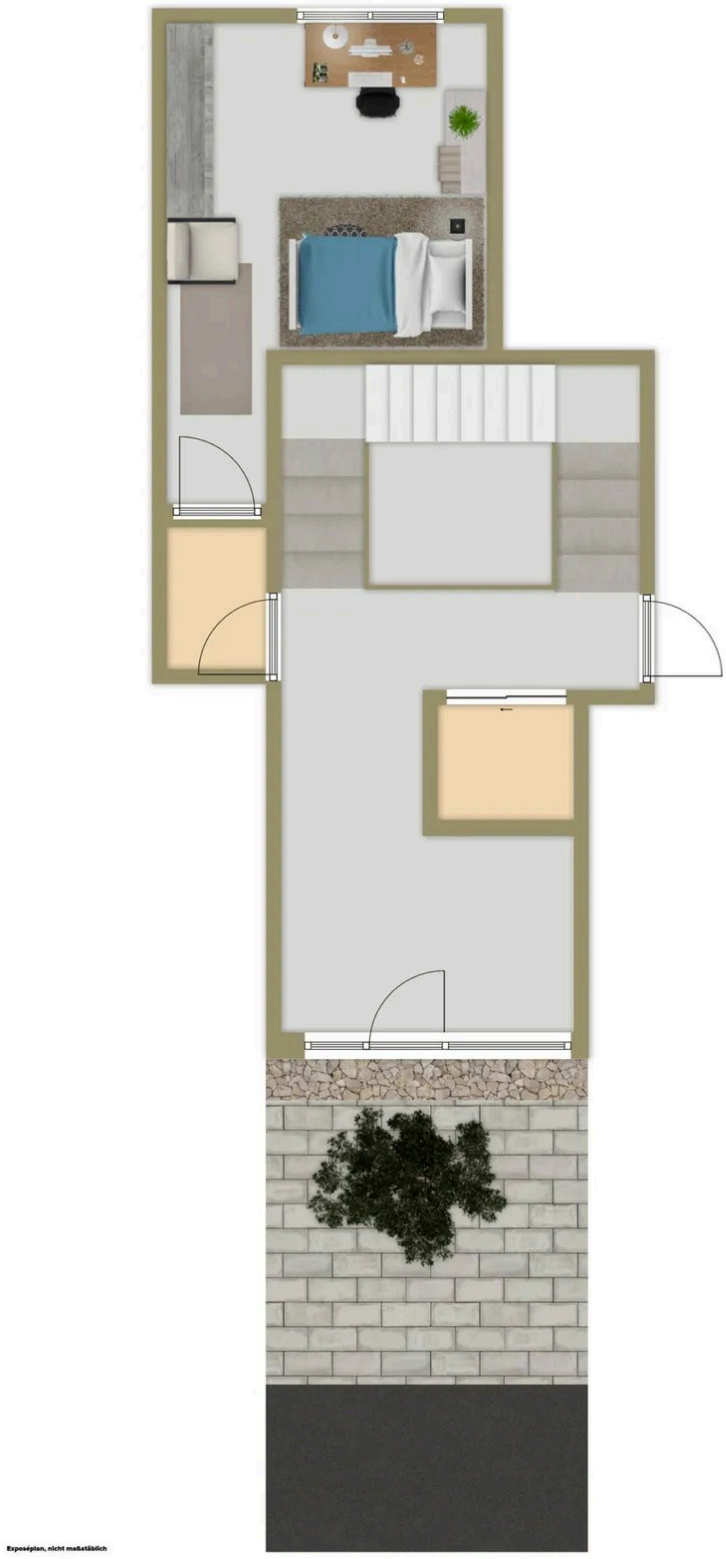


Gäste WC KI generiert

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Erdgeschoss / Hauseingang

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



1. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Nick Adams

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004915221624334

E-Mail: n.adams@immofly.de

Diese Immobilie online