

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

**Direktverkauf: Top sanierte Erstbezug-Wohnung, 3 Zimmer, TG-Option, begehrte Lage Düsseldorf-Zoo**



Objekt-Nr. OM-329684

### Wohnung

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Sepähr

40239 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|               |                      |                   |                     |
|---------------|----------------------|-------------------|---------------------|
| Baujahr       | 1952                 | Zustand           | Erstbez. n. Sanier. |
| Etagen        | 6                    | Schlafzimmer      | 2                   |
| Zimmer        | 3,00                 | Badezimmer        | 1                   |
| Wohnfläche    | 94,50 m <sup>2</sup> | Etage             | 3. OG               |
| Energieträger | Gas                  | Tiefgaragenplätze | 1                   |
| Hausgeld mtl. | 261 €                | Heizung           | Etagenheizung       |
| Übernahme     | sofort               |                   |                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Erstbezug-Wohnung auf ca. 94,5 m<sup>2</sup> bietet modernen Wohnkomfort in begehrter Lage. Direkt vom Eigentümer, ohne Maklerprovision.

Die Wohnung wurde 2024 umfassend saniert und präsentiert sich in einem Zustand, der einem Neubau entspricht. Dabei wurden ausschließlich hochwertige Materialien verwendet, und alle Details – von der Raumaufteilung bis zur Technik – sind perfekt auf modernes Wohnen abgestimmt.

Höhepunkte der Sanierung:

- Exklusive Bodenbeläge: Edles, geöltes Echtholzparkett aus Eiche (1,90 m Dielen) sorgt in allen Räumen für ein warmes, luxuriöses Ambiente.
- Komplett erneuerte Technik: Neue Bosch-Gasetagenheizung (2024), Heizungsrohre unter Putz verlegt und elektrische Anlagen vollständig modernisiert.
- Badezimmer: Luxuriöses Design-Bad mit einem großzügigen, bodengleichen Duschbereich (ca. 1,10 m x 1,60 m), einer hochwertigen Trennwand aus 10 mm Sicherheitsglas und modernen Designerfliesen. Ein stilvoller Handtuchheizkörper rundet die Ausstattung ab.
- Optimierte Dämmung: Fensterwände sind mit einer 8-12 cm starken Innendämmung isoliert – für besten Energiebedarf und Wohnkomfort.
- Fenster & Türen: Doppelt verglaste Kunststofffenster mit erneuerten Dichtungen und schallisolierte Innentüren für maximale Ruhe.
- Beleuchtung: Hochwertige Deckenleuchten sind in allen Räumen bereits installiert.

Raumaufteilung & Highlights:

Die Wohnung überzeugt durch einen perfekt durchdachten Grundriss ohne verlorene Fläche:

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche (ca. 37,5 m<sup>2</sup>), ideal für gemeinsames Wohnen und Genießen.
- Zwei außergewöhnlich große Schlafzimmer: ca. 18 m<sup>2</sup> und ca. 23 m<sup>2</sup> – eine Seltenheit in dieser Lage!
- Balkon mit hochwertiger Fliesung und Blick in den ruhigen Gemeinschaftsgarten.

Die lichtdurchfluteten Räume und die großzügige Aufteilung machen die Wohnung ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Einzelpersonen.

Parkmöglichkeiten:

Eine sichere Parkmöglichkeit bietet ein anmietbarer Tiefgaragenstellplatz im Nachbargebäude – bequem und stressfrei.

Hausgeld & Verwaltung:

Mit einem Hausgeld von nur ca. 262 € pro Monat profitieren Sie von einer Guten Verwaltung und einer soliden Rücklagenbildung. Insgesamt 14 Wohneinheiten verteilen sich auf sechs Etagen.

## Ausstattung

Ausstattungshighlights der Wohnung:

- Provisionsfrei / Direktverkauf
- Top Lage im Zentrum: Familienfreundlich, nur wenige Schritte zum Zoopark
- Neubauzustand: Erstbezug nach umfangreiche Sanierung 2024

- Aufzug im Gebäude
- Tiefgaragenstellplatz anmietbar
- Kellerraum verfügbar
- Weiße Glattputzwände: Professionell erneuert, edel gestrichen
- Hochwertige Deckenbeleuchtung in allen Räumen
- Überdachter Balkon mit Markise und Blick in den ruhigen, gepflegten Gemeinschaftsgarten
- Offene Küche: Anschlüsse für Ihre Wunschküche vorhanden
- Schallisolierte Innentüren für mehr Ruhe

Sanierungshighlights:

- Luxuriöses Badezimmer: Komplett erneuert mit bodengleicher Dusche, Sicherheitsglas-Trennwand und stilvollen Designerfliesen
- Edles Echtholzparkett: Geölte Eiche (1,90 m Dielen) für ein warmes, luxuriöses Wohngefühl
- Heizung: Neue Bosch-Gasetagenheizung (2024), Heizkörper erneuert, Heizungsrohre unter Putz verlegt
- Fenster: Doppelt verglaste Kunststofffenster mit neuen Dichtungen – für besten Lärmschutz und hervorragende Isolierung
- Elektroinstallation: Vollständig modernisiert, mit ausreichend Steckdosen und TV-Kabelanschluss in jedem Wohn- und Schlafzimmer
- Wasserleitungen: Rundum erneuert für höchsten Komfort und Sicherheit

Raumaufteilung & Highlights:

- Geräumiger Wohn-/Essbereich (ca. 37,5 m<sup>2</sup>) mit offener Küche – ideal für modernes Wohnen
- Zwei Schlafzimmer (ca. 18 m<sup>2</sup> und 23 m<sup>2</sup>) – großzügige Raumgestaltung für Ihre individuellen Bedürfnisse
- Balkon mit hochwertiger Fliesung und Blick in den ruhigen, grünen Gemeinschaftsgarten

Parkmöglichkeiten: Tiefgaragenstellplatz anmietbar

Hausgeld: 262 €/Monat

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad

## Sonstiges

Gerne können Sie sich bei einem Besichtigungstermin selbst überzeugen.

Bei Interesse bitten wir Sie um Ihre vollständigen Kontaktdaten.

MA-ZS GmbH

Toulouser Allee 21

40211 Düsseldorf

HRB 98983 Amtsgericht Düsseldorf

Vertreten durch: A. Sepehr

Kontakt E-Mail: MA-ZS@web.de

Umsatzsteuer-ID: DE358462857

E-Mail: MA-ZS@web.de

Haftungsausschluss

Sämtliche in diesem Exposé enthaltenen Informationen, Produktabbildungen und Visualisierungen sind unverbindlich.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der enthaltenen Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Schadensersatzansprüche im Zusammenhang mit fehlerhaften, unrichtigen oder unvollständigen Angaben sind ausgeschlossen.

Bei allen Haftungsbeschränkungen bleibt die Haftung des Herausgebers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie für sonstige Schäden, die auf einer mindestens grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Herausgebers oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verwenders beruhen, unberührt.

Maßgeblich ist nur der jeweils beurkundete Kaufvertrag.

2. Bildnachweis

Die Rechte der Objektfotos obliegen allein dem unter Ansprechpartner genannten Eigentümer.

## Lage

Lage – Düsseldorf-Zoo:

In der begehrten Lage von Düsseldorf-Zoo genießen Sie eine perfekte Symbiose aus urbanem Lebensstil und grüner Idylle. Nur etwa 100 Meter vom Zoopark entfernt, bietet dieser Stadtteil Ruhe und Natur direkt vor der Tür, während Sie gleichzeitig alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe haben. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar, ebenso wie Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel. Zudem profitieren Sie von einer schnellen Anbindung an die Innenstadt.

Hier wohnen Sie in einem der charmantesten und gefragtesten Stadtteile Düsseldorfs – ein idealer Ort für alle, die kurze Wege, hohe Lebensqualität und eine einzigartige Kombination aus urbanem Leben und Natur schätzen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 144,60 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | E                             |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Grundriss der Wohnung



| Raum                                   | Fläche (m <sup>2</sup> )        |
|--|---------------------------------|
| Wohn-, Küche- und Essbereich           | 37,35                           |
| Flur (Diele)                           | 9,00                            |
| Badezimmer                             | 5,00                            |
| Schlafzimmer 1                         | 23,00                           |
| Schlafzimmer 2                         | 18,00                           |
| Loggia (50 % von 6,30 m <sup>2</sup> ) | 3,15                            |
| <b>Gesamtfläche (ca.):</b>             | <b>94,5 m<sup>2</sup> (ca.)</b> |

*Alle Angaben sind CIRCA-Angaben.*