Optimale Grundrissstruktur im renovierungsbedürftigen 4-Zimmer-Wohntraum im beliebten D-Düsseltal



Objektbeschreibung

In begehrter Lage von Düsseldorf-Düsseltal präsentiert sich diese 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus als attraktive Gelegenheit mit erheblichem Entwicklungspotenzial. Der derzeit renovierungsbedürftige Zustand eröffnet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnvorstellungen auf ca. 117 m² Wohnfläche vollständig zu verwirklichen.

Die herausragende Lage überzeugt durch kurze Wege im Alltag. Geschäfte des täglichen Bedarfs, vielfältige Sport- und Freizeitangebote sowie der beliebte Zoopark sind bequem fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend und ermöglicht Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit sämtlicher Düsseldorfer Stadtteile.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Die Wohnung selbst überzeugt durch eine funktionale und zugleich vielseitig gestaltbare Grundrissstruktur. Neben vier gut geschnittenen Zimmern stehen Ihnen ein Gäste-WC, ein Duschbad, eine separate Küche und ein großzügiger Flur zur Verfügung, von dem aus alle Räume erschlossen werden.
Bereits im Eingangsbereich bietet eine praktische Nische ideale Voraussetzungen für eine Garderobenlösung. Von hier aus gelangen Sie weiter in den lang gezogenen Flur, der das verbindende Element der Wohnung darstellt und einen klaren Überblick über die Raumaufteilung ermöglicht.

Das Herzstück der Wohnung bildet der außergewöhnlich großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur südwestlich ausgerichteten Terrasse. Die breite Fensterfront sorgt für eine angenehme Lichtdurchflutung und schafft eine offene, freundliche Wohnatmosphäre. Nach einer Modernisierung entsteht hier ein repräsentativer Lebensmittelpunkt – ideal für eine großzügige Wohnlandschaft, einen Essbereich sowie einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenraum.
Die sonnige Terrasse selbst überzeugt durch ihre Größe und die ruhige, grüne Einbettung. Mit einer stilvollen Möblierung lässt sich hier eine private Outdoor-Oase schaffen – perfekt für entspannte Abende, gesellige Stunden oder als Erweiterung des Wohnraums in den Sommermonaten.

Die weiteren Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice: Dank der soliden Raumgrößen und des guten, einfachen Schnitts lassen sich auch hier helle, zeitgemäße Rückzugsorte gestalten.
Besonderes Entwicklungspotenzial zeigt sich in der Küche sowie in den Sanitärbereichen. Die derzeitige Küche bietet ausreichend Fläche für die Realisierung einer modernen, funktionalen Einbauküche mit klaren Linien und hochwertigen Geräten.
Auch die Badezimmer bieten eine hervorragende Grundlage für eine stilvolle Neugestaltung. Aktuell sind das Gäste-WC und das Duschbad funktional ausgestattet, aber durch den Einsatz moderner Materialien, großformatiger Fliesen und hochwertiger Armaturen lässt sich ein zeitloses Ambiente schaffen.

Ein besonderes Highlight ist der Wellnessbereich im Gebäude, bestehend aus einem gemeinschaftlichen Schwimmbad, einem Ruheraum sowie einer Sauna.
Zusätzlich befindet sich eine Tiefgarage in den Untergeschossen des Gebäudes und bietet Ihnen einen sicheren Stellplatz für Ihr KFZ.

Auf Gebäudeebene wurde bereits in die Zukunft investiert: Zur nachhaltigen Sicherung des Wohnwerts wurde die Aufzugsanlage im Jahr 2023 modernisiert und eine KWK-Anlage

installiert. Zudem befindet sich eine umfangreiche Dachsanierung in den finalen Zügen. Diese Maßnahmen unterstreichen das Engagement der Eigentümergemeinschaft für den langfristigen Werterhalt der Immobilie.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine perfekte Kombination aus Lage, Größe und Entwicklungspotenzial. Mit einem durchdachten Renovierungskonzept lässt sich hier ein modernes, hochwertiges Zuhause in einer der gefragtesten Wohnlagen Düsseldorfs schaffen.

Wir freuen uns, einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen zu vereinbaren.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_3107
PLZ:	40237
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	Sofort
Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Erdgeschoss
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	575.000,00 €

Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 117 m²
Anzahl Zimmer:	4
Anzahl Badezimmer:	1

Energie-Angaben

Baujahr:	1971
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzsklasse:	G
Energieverbrauch:	201.8 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	06.02.2029

Lage

Düsseltal, im östlichen Teil Düsseldorfs gelegen und auch als charmantes Zooviertel bekannt, zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Der Stadtteil ist geprägt von eleganten, villenartigen Altbauten, gepflegten Vorgärten und einer Atmosphäre, die

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

urbanes Leben mit einer wohltuenden Ruhe vereint. Kein Wunder also, dass Düsseltal oft als eine der besten Adressen Düsseldorfs gilt.

Die zentrale Lage bietet ideale Anbindung: Im Westen grenzt Düsseltal an das lebendige Pempelfort, im Osten an Mörsenbroich und im Süden an das kreative Flingern-Nord – eine perfekte Mischung aus Rückzug und Nähe zum pulsierenden Stadtleben.

Das Herzstück des Viertels ist der grüne Zoopark – eine weitläufige Oase mit großen Wiesen, kleinen Seen, alten Bäumen und einem gemütlichen Café. Hier lässt es sich wunderbar entspannen, joggen, spazieren oder einfach mal dem Alltag entfliehen. Auch Hunde sind willkommen: Ein eigener Hundepark lädt zum Toben ohne Leine ein. Am westlichen Rand des Parks befindet sich außerdem das Eisstadion, in dem die DEG trainiert – ein echtes Highlight für Eishockey-Fans.

Die Rethelstraße, nur wenige Minuten entfernt, bildet das lebendige Zentrum des Viertels. Hier finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und viele weitere Dienstleister. Dazu eine Auswahl an kleinen Cafés, charmanten Restaurants und Feinkostläden, die zum Bummeln, Schlemmen und Verweilen einladen.

Wer es aktiv mag, kommt ebenfalls auf seine Kosten: Diverse Fitnessstudios, ein Yoga-Studio und sogar ein Outdoor-Bootcamp bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Bewegung – mitten im Viertel.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Straßenbahn- und U-Bahnlinien (u. a. 706, 708, 709 sowie U71, U72, U73, U83) sorgen für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und andere Stadtteile. Über die nahe gelegenen Bundesstraßen B1, B7 und B8 erreichen Sie die A44, A52, A57 und A3 in wenigen Minuten. Der Düsseldorfer Flughafen ist mit dem Auto in etwa 15 Minuten erreichbar, in die Innenstadt gelangen Sie in nur rund 10 Minuten.

Familien profitieren zudem von einem breiten Bildungsangebot: In Düsseltal gibt es ein Gymnasium, eine Gesamtschule, eine Realschule sowie mehrere Grundschulen. Auch an die Kleinsten wurde gedacht – mit einer Vielzahl an Kindergärten und Kitas direkt im Viertel.

Ausstattung

- 4 Zimmer (Küche, Diele, Bad)

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

- Dusch- und Wannenbad

- Gäste-WC

- sehr großes Kellerabteil

- südwestlich ausgerichtete Terrasse

- Tiefgaragenstellplatz

- Schwimmbad, Sauna und Ruheraum

- Das Hausgeld beträgt monatlich 784,31 €, davon 483,94 € umlagefähig und 158,00 € als Zuführung zur Erhaltungsrückläge

- renovierungsbedürftig

- elektrische Rollläden

- Gegensprechanlage

- Fenster aus Alu und Kunststoff

- Baujahr Wärmeerzeuger: 2017

- moderne Kraft-Wärme-Kopplung (Blockkraftwerk)

- Aufzugsanlage 2023 modernisiert

- Dachsanierung auf der Zielgeraden

- 35 Wohneinheiten

- 316/10000 MEA

Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität ... und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com