

D-Zentrum- Komfortable 2.- Zimmer-Wohnung mit Balkon in begehrter Innenstadtlage



Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung mit ca. 57 m² Wohnfläche befindet sich in zentraler Lage im Herzen von Düsseldorf und verbindet kurze Wege mit einem durchdachten Wohnkonzept. Die Königsallee, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie weitere Angebote des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der ausreichend Bewegungsfläche bietet. Besonders praktisch sind die vorhandenen Einbauschränke, die sich harmonisch in den Flurbereich einfügen und viel Stauraum schaffen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Hier lassen sich ein gemütlicher Wohnbereich sowie ein separater

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Essplatz ideal miteinander verbinden. Von diesem Raum aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen, überdachten Balkon. Dieser bietet ausreichend Platz für eine Sitzgruppe mit Tisch und Stühlen und erweitert den Wohnbereich um einen attraktiven Platz im Freien.

Die separate Einbauküche präsentiert sich in einem schlichten Grauton und wird durch helle Fliesen ergänzt. Zusätzliche Einbauschränke im angrenzenden Bereich sorgen für weiteren praktischen Stauraum. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, die Einbauküche sowie ausgewählte weitere Einrichtungsgegenstände gegen einen entsprechenden Aufpreis zu übernehmen.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und weitere Möbel. Der Teppichboden sorgt für eine gemütliche Atmosphäre, während Deckenspots eine angenehme Beleuchtung ermöglichen.

Das Badezimmer ist mit hellen Fliesen ausgestattet und verfügt über eine Badewanne mit Duschmöglichkeit und Glasabtrennung sowie einen modernen Waschtisch mit großem, beleuchtetem Spiegel. Das WC befindet sich praktisch in einem separaten Raum und ist ebenfalls hell gefliest.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihre zentrale Lage, den offenen Wohn- und Essbereich, zahlreiche Stauraummöglichkeiten sowie den großzügigen Balkon und bietet auf ca. 57 m² ein komfortables Zuhause mitten in Düsseldorf.

Daten

ImmoNr:	E 316_03
PLZ:	40212
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	Nach Vereinbarung
Objektart:	Wohnung

raumgut Immobilien GmbH

Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

[+49 \(0\)211 - 522 80 100](tel:+4921152280100)

kontakt@raumgut.com

www.raumgutimmobilien.com

Objekttyp: Etagenwohnung

Vermarktungsart: Miete

Nutzungsart: Wohnen

Preise

Kaltmiete: 740,00 €

Betriebskosten: 250,00 €

Warmmiete: 990,00 €

Heizkosten in Betriebskosten enthalten: ja

Kaution: 2.220.000,00 €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche: ca. 57 m²

Anzahl Zimmer: 2

Anzahl Badezimmer: 1

Energie-Angaben

Baujahr: 1958

raumgut Immobilien GmbH

Kalkumer Straße 163

40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100

kontakt@raumgut.com

www.raumgutimmobilien.com

Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	F
Energieverbrauch:	219.4 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	13.08.2034

Lage

Die Immobilie befindet sich in äußerst zentraler Lage im Herzen von Düsseldorf. Die Berliner Allee zählt zu den wichtigen innerstädtischen Verkehrsachsen und liegt im vielseitigen Stadtteil Stadtmitte. Durch die zentrale Position lassen sich zahlreiche Angebote des täglichen Lebens sowie viele bekannte Ziele Düsseldorfs bequem erreichen.

Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die Königsallee mit zahlreichen Geschäften, Boutiquen und gastronomischen Angeboten. Auch die Schadowstraße und der moderne Kö-Bogen ergänzen das vielseitige Einkaufs- und Freizeitangebot in der direkten Umgebung.

Darüber hinaus bietet die Innenstadt eine große Auswahl an Restaurants, Cafés, Bars und kulturellen Angeboten. Die Düsseldorfer Altstadt und das Rheinufer sind ebenfalls gut erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Mit dem nahegelegenen Hofgarten steht zudem eine attraktive Grünanlage für Spaziergänge und entspannte Stunden im Freien zur Verfügung.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Apotheken, Ärzte und verschiedene Dienstleister, befinden sich im näheren Umfeld.

Die sehr gute Verkehrsanbindung rundet die Lage ab. Öffentliche Verkehrsmittel ermöglichen schnelle Verbindungen zum Hauptbahnhof und in weitere Düsseldorfer Stadtteile. Auch der Düsseldorfer Flughafen sowie das umliegende Autobahnnetz sind gut erreichbar.

Insgesamt verbindet die Lage an der Berliner Allee urbanes Stadtleben, eine hervorragende Infrastruktur und kurze Wege mit einem vielseitigen Freizeit-, Kultur- und

raumgut Immobilien GmbH

Kalkumer Straße 163

40468 Düsseldorf

[+49 \(0\)211 - 522 80 100](tel:+4921152280100)

kontakt@raumgut.com

www.raumgutimmobilien.com

Gastronomieangebot.

Ausstattung

- Ca. 57 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad und separates WC
- Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich
- Überdachter Balkon
- Separate Einbauküche
- Einbauküche sowie ausgewählte Einrichtungsgegenstände gegen Aufpreis übernehmbar
- Praktische Einbauschränke mit zusätzlichem Stauraum
- Badezimmer mit Badewanne und Duschmöglichkeit
- Glasabtrennung an der Badewanne
- Beleuchteter Badezimmerspiegel
- Separates WC
- Deckenspots im Schlafzimmer
- Aufzug vorhanden
- Aktuell Wärmeversorgung über Erdöl - Umstellung auf Fernwärme voraussichtlich Anfang November 2026 vorgesehen
- Zentrale Lage in Düsseldorf
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar
- Königsallee in unmittelbarer Umgebung

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 **raumgut Immobilien GmbH**

Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100

kontakt@raumgut.com

www.raumgutimmobilien.com

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.

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