



Immobilien-Exposé

Exklusives Wohnen am Gafenberger Wald

Objekt-Nr.:
2018-1034-TP

Zum Kauf

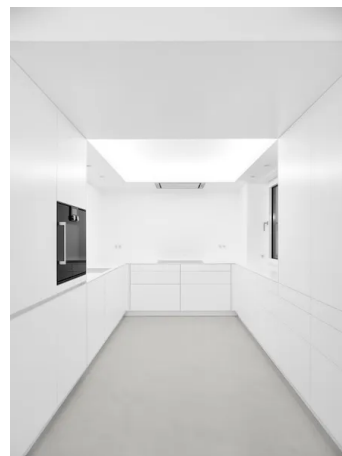
in Düsseldorf



Ca. 60 m² Wohnzimmer mit Blick auf Balkon und Garten.



Ca. 60 m² Wohnraum



Details

Kaufpreis

900.000 €

Wohnfläche

ca. 132 m²

Zimmer

3

Baujahr

1977

Zustand

teil/vollsaniiert

Etage

1

Etagen

2

Schlafzimmer

2

Badezimmer

1

Separate WCs

1

Terrassen

1

Käuferprovision

3,57 % (inkl. MwSt.)

Beschreibung

Auf einem herrlichen, großzügigen Parkgrundstück von ca. 1.903 m² wurden im Jahre 1977 in hochwertiger Bauweise zwei individuelle Stadthäuser mit Tiefgarage errichtet. Das großzügige Entree, der attraktive Freizeit- und Fitnessbereich und die Wohnungen mit großzügigen Balkonen zur Gartenseite profilieren den Charakter des Hauses.

Die Schwimmhalle mit einer Beckengröße von ca. 9 m x 4 m mit Sauna und Fitnessraum bieten Ihnen angenehme Möglichkeiten zum Entspannen

Die hier angebotene großzügige Wohnung wurde komplett Kern Saniiert befindet sich im 1.

Obergeschoss (Aufzug) und ist wie folgt aufgeteilt: Große Eingangsdielen mit Gäste-WC, Küche, Flur, Schlafzimmer mit Ensuit Bad und Ankleide-/Arbeits-/Gästezimmer und großzügiger Wohn-/Essraum.

Der ca. 56,2 m² große Wohn-/Essbereich mit offenem Kamin verfügt über eine große Fensterfront mit Zugang zum nach Südosten ausgerichteten ca. 17,4 m² großen Balkon.

Von hier aus genießen Sie einen wohltuenden Blick in den gepflegten Garten.

Vom Schlafzimmer aus haben Sie Zugang zu einem kleinen weiteren Balkon.

Die Struktur des Wohnflächenangebotes entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisszeichnungen.

Ausstattung

Komplett erneuerte Stromanlage mit Loxone Serveranlage zur zusätzlichen Licht- und Heizungssteuerung per Smartphone.

Komplett neue Designheizkörperanlage (Vasco) mit zusätzlicher elektronischer - Steuerung per Smartphone (Zu- und Ableitungen verdeckt wandseitig verlegt).

Neue, verstärkte schall- und einbruchssichere Eingangstür.

Neue Designer-Innentüren vom Schreiner maßangefertigt (mit innenliegenden Bändern, Wandbündige Bockzargen etc.)

FSB Türbeschläge mit ein gefrästen Rosetten.

Hochwertige Glattputzwände in allen Räumen.

Hochwertiger Designer-Gußboden in der gesamten Wohnung (Pandomo).

Offene, vom Schreiner maßgefertigte Designerküche, mit Corian Arbeitsplatte und massiven Eichenschubladenfächern (wie Bulthaup). Gaggenau Backofen, flächenbündiges Gaggenau Induktionskochfeld, ferngesteuerte Abluft nach außen, Spülmaschine etc.

Gäste-WC mit Devon&Devon Waschbecken und Dornbracht Tara Armaturen und versteckter Schrankanlage vom Schreiner.

Bad mit Dornbracht Tara Armaturen, Devon&Devon Waschbecken, Wanne, bodentiefer Dusche und in die Wand integriertem (verstecktem) Spiegelschrank von Schreiner.

Dusche mit Seitenstrahlern und Regendusche (Dornbracht Tara).

Balkone mit Witterungsbeständigen WPC Wezalit Bodenbelägen

Offener Kamin

Hochwertiges Vorhangsystem mit ein geputzten (unsichtbaren) Vorhangschienen.

Hochwertigen Deltalight LED Beleuchtung mit Wallwashern im Eingangs- Essbereich.

Integrierte Einbauschränke vom Schreiner mit Echtholzschulbladen (ca. 9-10 laufende Meter), unsichtbar integrierter Stellmöglichkeit für eine Waschmaschine

Schlafzimmer mit integrierter TV - Nische.

Lage & Umgebung

40627 Düsseldorf

Standort: Düsseldorf – die lebendige und wirtschaftsstarke Metropole im Mittelpunkt Europas. Stadt der Werbung, Messen und Medien. Kurzum: Stadt mit internationaler Ausstrahlung als Wirtschaftsstandort, Focus renommierter Unternehmen aus aller Welt. Düsseldorf – Symbiose von Tradition, Fortschritt, Kreativität und Charme.

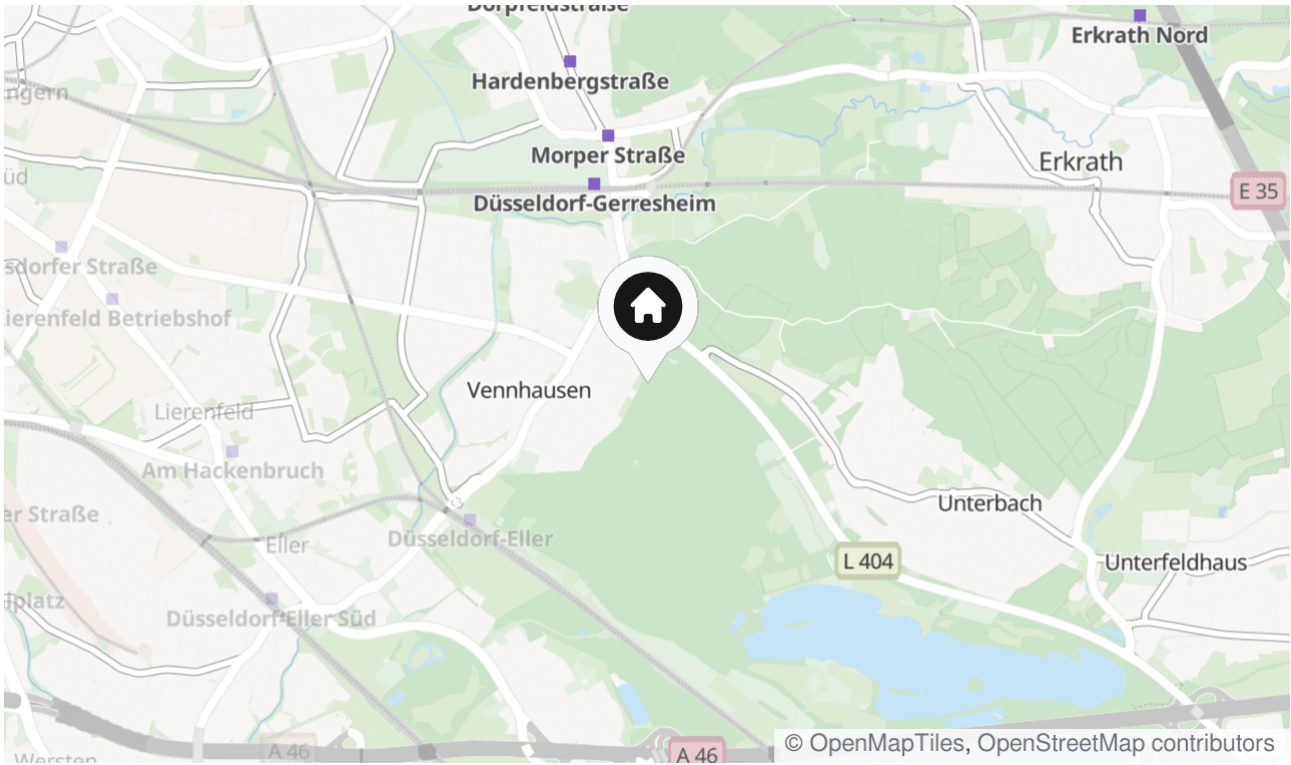
Lage: Das Quartier „Fahneburgstraße“ und „Rolander Weg“ am „Rochus-Club“ gehört traditionell zu den feinsten Wohnlagen mit großen Besitzungen auf parkartigen Grundstücken in unmittelbarem Einzugsbereich der Düsseldorfer Rennbahn:

Hier finden die privilegierten Stadtteile Grafenberg und Ludenberg zueinander.

Attraktive Freizeitmöglichkeiten des Stadtwaldes – wie z. B. Wildpark-Naturschutzgebiet, zahlreiche exklusive Sportstätten, z.B. „Rochus Club“, Rather Waldstadion, Segelfluggelände und Rennbahn – finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Machen Sie sich gleichzeitig auch die hervorragende Verkehrslage zu Ihrem persönlichen Vorteil: den Citykern mit den bekannten Einkaufsmeilen „Schadowstraße“ und „Königsallee“ sowie Opern- und Schauspielhaus, Museen, Verwaltungszentralen, Ministerien etc. erreichen Sie in wenigen Autominuten.

Dies gilt ebenso für Flughafen „Düsseldorf International“, Messe und Autobahnzubringer sowie die Nahversorgungs- und Dienstleistungszentren Zoo, Staufenberg, Gerresheim und Mörsebrook.



Energieausweis

Baujahr

1977

Energieausweistyp

Verbrauch

Endenergieverbrauch

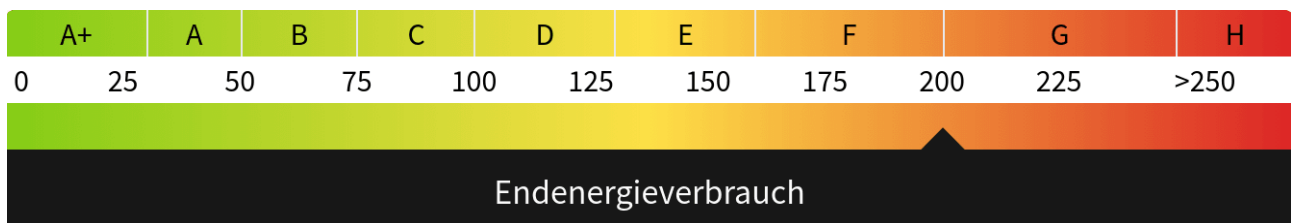
197 kWh/(m²a)

Wesentlicher Energieträger

Gas

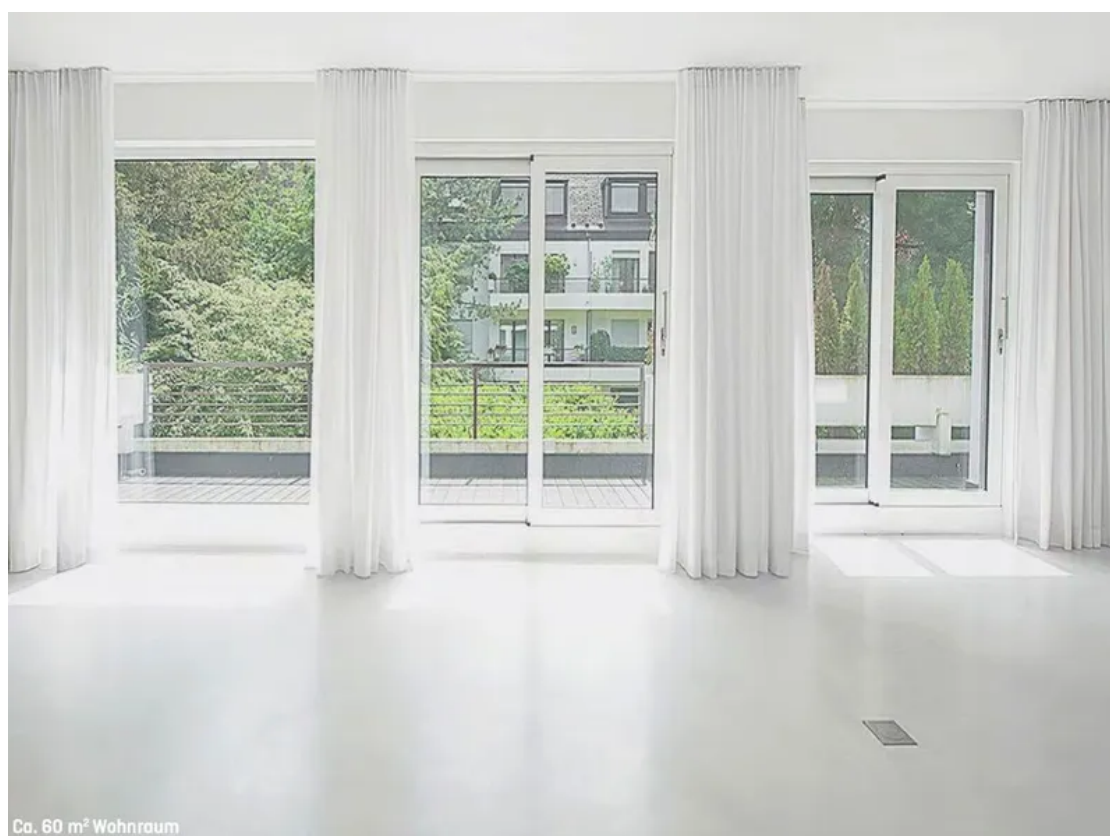
Heizungsart

Zentralheizung

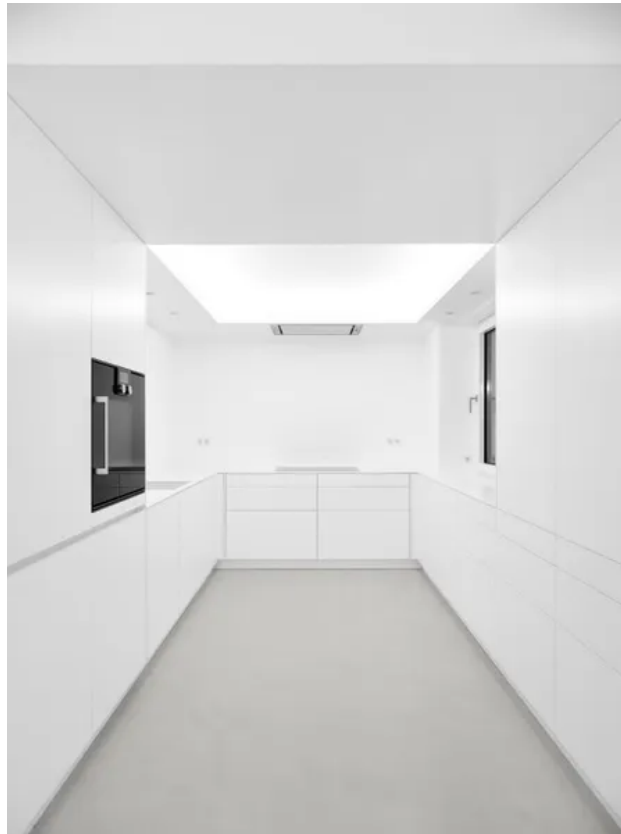




Wohnbereich



Wohnen



Küche



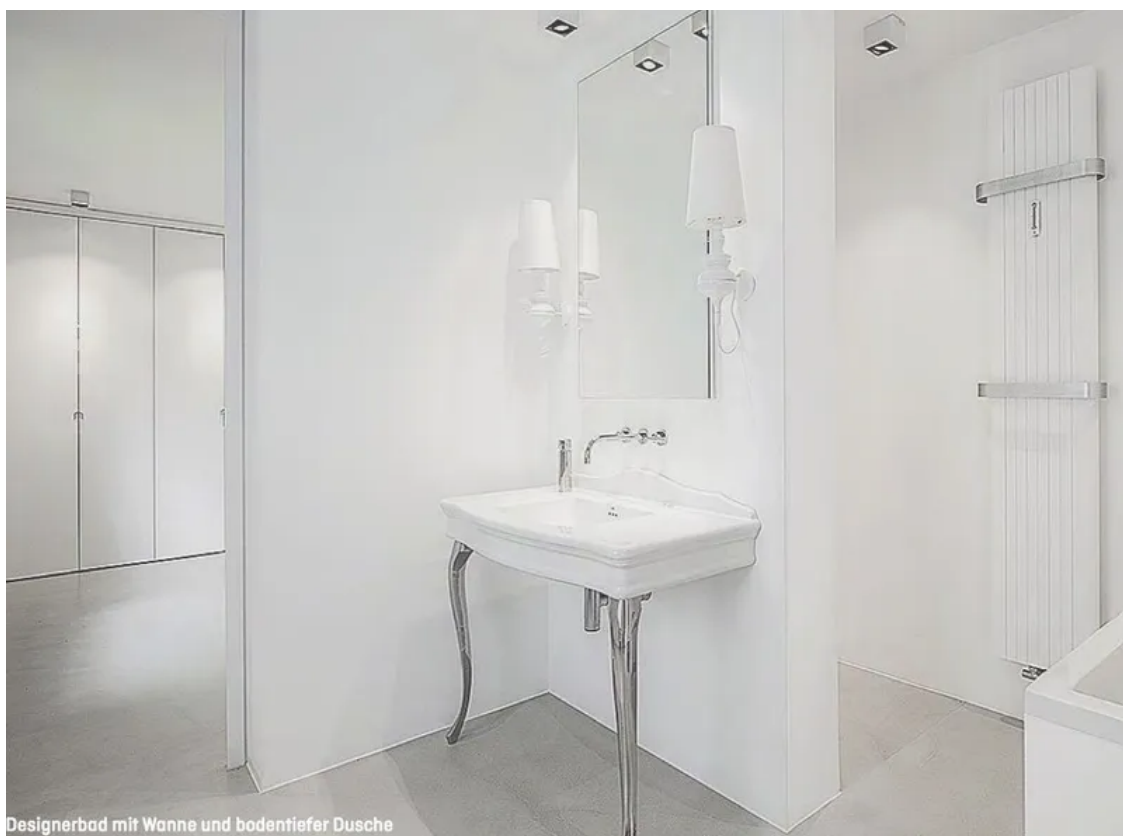
Wohnraum mit offenem Kamin

Kamin



Ein weiteres Highlight, das farblich abgesetzte Gäste-WC

Details



Designerbad mit Wanne und bodentiefer Dusche

Badezimmer



Bad

Kontakt

DIW Deutsche Invest & Wohnen GmbH

Duisburger Str. 92

40479 Düsseldorf

Telefon: +49 211 92 411 611

E-Mail: parlak@diw-duesseldorf.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Timur Parlak

Impressum

diw-duesseldorf.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

diw-duesseldorf.de

