

Neubau-Maisonette-Wohnung mit Einbauküche – Traumwohnung für Singles und Pendler

40211 Düsseldorf, Dachgeschosswohnung zur Miete

Objekt ID: 100-40211-43-24-



Wohnfläche ca.: **105,12 m²** - Zimmer: **3** - Kaltmiete: **2.345,00 EUR**



Neubau-Maisonette-Wohnung mit Einbauküche – Traumwohnung für Singles und Pendler

Objekt ID	100-40211-43-24-
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Am Wehrhahn 43 40211 Düsseldorf Nordrhein-Westfalen
Etage	7
Etagen im Haus	7
Wohnfläche ca.	105,12 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	21 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	2
Duplexgaragen	Stellplatzmiete: 135 EUR (Anzahl: 2)
Verfügbar ab	01.05.2024
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Duplex-Garage, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Keller, Klimatisiert, Parkettboden, Personenaufzug
Kaution	7035,00
Kaltmiete	2.345,00 EUR
Nebenkosten	580,00 EUR
Warmmiete	2.925,00 EUR (Heizkosten enthalten)



Objektbeschreibung

Im absolut zentral gelegenen Neubauobjekt "Am Wehrhahn 43" in der Stadtmitte, liegt im siebten und achten Obergeschoss diese hochwertig ausgestattete Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung. In beide Ausrichtungen haben Sie durch die überragende Gebäudehöhe einen fulminanten Weitblick, der in der Stadtmitte selten ist.

Mit dem Aufzug gelangen Sie in das sechste Obergeschoss und über den Laubengang in Ihre Wohnung. Schon beim Betreten erfreuen Sie sich am neuen, geölten Echtholz-Parkett, das in allen Räumen verlegt wurde.

In der unteren Ebene gelangen Sie, vorbei an einem Abstellraum unter der Treppe und dem WC, in dem auch die Waschmaschine ihren Platz findet, in das Schlafzimmer. Eine große Schranknische dient Ihnen hier als Ankleidebereich. Vor dem Schlafzimmer befindet sich der kleinere der beiden Balkone, der nach Süden ausgerichtet ist. Das Schlafzimmer verfügt auch über eine Klimaanlage und an den Fenstern über elektrische Rollläden.

Über die ebenfalls mit dem edlen Parkett belegte Treppe gelangen Sie in die obere Wohnebene. Viel Raum nimmt hier das lichtdurchflutete und zur Küche mit der schicken Einbauküche hin offene Wohn- und Esszimmer ein. Von hier aus, wie auch aus dem Arbeitszimmer, gelangen Sie auf die 16 qm große Dachterrasse in Südausrichtung. Hier haben Sie einen kolossalen Weitblick über die Stadt und genießen trotz der absolut zentralen Lage in erstaunlicher Ruhe Ihre Freizeit.

Zu guter Letzt finden in dieser Ebene das großzügige und mit Tageslicht versorgte Badezimmer mit einer ebenerdigen Dusche und einer Badewanne.

Zwei Abstellräume in der Wohnung erlauben es Ihnen, nicht alle Utensilien in Ihren Kellerraum bringen zu müssen.

Zur Wohnung gehören zwei Stellplätze auf einem Duplexparker in der Tiefgarage.

In the absolutely centrally located new-build property "Am Wehrhahn 43" in the city centre, this top-floor maisonette flat with high-quality fittings is located on the sixth and seventh floors. The outstanding height of the building means that you have a brilliant view in both directions, which is rare in the city centre.

The lift takes you to the sixth floor and via the arcade to your flat. As soon as you enter, you will be delighted by the new, oiled real wood parquet flooring that has been laid in all rooms.

On the lower level, you pass a storage room under the stairs and the WC, which also houses the washing machine, before reaching the bedroom. A large wardrobe niche serves as a dressing area. In front of the bedroom is the smaller of the two south-facing balconies. The bedroom also has air conditioning and electric shutters on the windows.

The staircase, which is also covered with fine parquet flooring, leads to the upper living level. The light-flooded living and dining room, which is open to the kitchen with its chic fitted kitchen, takes up a lot of space here. From here, as well as from the study, you can access the 16 square metre south-facing roof terrace. Here you have a colossal view over the city and, despite the absolutely central location, you can enjoy your leisure time in astonishing peace and quiet.

Last but not least, on this level you will find the spacious bathroom with natural light, a walk-in shower and a bathtub.

Two storage rooms in the flat allow you to avoid having to take all your utensils to your cellar room. The flat has two parking spaces in a duplex car park in the underground car park.



Ausstattung

- Neubau Erstbezug - sehr zentral gelegen
 - Echtholz-Parkett, Eiche, geölt, in Fischgrät-Optik
 - hochwertige Feinstein-Fliesen im Badezimmer
 - bodengleiche Dusche
 - Gäste-WC mit Waschmaschinenstellplatz
 - Wände in Glattputz, weiß gestrichen
 - hochwertig Holzfenster mit erhöhtem Schallschutz
 - Rollläden an den Fenstern
 - Klimaanlage im Schlafzimmer und im Wohnzimmer
 - Video-Gegensprechanlage
 - zwei Terrassen mit Weitblick in Süd-Ausrichtung
 - hochwertige Einbauküchen
 - zwei Abstellräume in der Wohnung
 - Aufzug
 - Kellerraum
 - zwei Stellplätze (Duplexparker in der Tiefgarage)
-
- New build first occupancy - very central location
 - Real wood parquet, oak, oiled, in herringbone look
 - High-quality fine stone tiles in the bathroom
 - level-access shower
 - Guest WC with space for washing machine
 - Walls in smooth plaster, painted white
 - High-quality wooden windows with increased sound insulation
 - Roller shutters on the windows
 - Air conditioning in the bedroom and living room
 - Video intercom system
 - Two south-facing terraces with far-reaching views
 - High-quality fitted kitchens
 - Two storage rooms in the flat
 - lift
 - cellar room
 - two parking spaces (duplex parking in the underground car park)

Sonstiges

English texts below the German texts.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	15.01.2024
Gültig bis	14.01.2034
Gebäudeart	Wohngebäude



Baujahr	2023
Primärenergieträger	KWK fossil
Endenergiebedarf	65,50 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	B



Lage

Düsseldorf Stadtmitte - das sagt schon alles über die herausragende Lage dieses Objektes aus. Dabei ist es unerheblich, ob Sie "etwas Grünes" für die Naherholung suchen, oder in Ihr Büro auf der Königsallee oder im Dreischeidenhaus wollen, oder einfach einkaufen oder flanieren möchten. Alles finden Sie direkt vor der Haustüre, oder in wenigen Minuten zu Fuß oder mit der Wehrhahn-Linie erreicht.

Sowohl der Malkastenpark, der in 100 m Entfernung beginnt, als auch der Hofgarten sind schnell zu Fuß erreicht - und selbst zum Rhein benötigen Sie keine 15 Minuten.

Unzählige Firmensitze der in Düsseldorf ansässigen Unternehmen befinden sich allein innerhalb der zwei Bahnstationen bis zur Heinrich-Heine-Allee und damit zur Königsallee.

Die Einkäufe für den täglichen Bedarf erledigen Sie im Haus, da sich im Erdgeschoss ein neuer REWE-Supermarkt befindet. Aber auch der Bio-Supermarkt schräg gegenüber oder die zahlreichen gastronomischen Betriebe garantieren beinahe eine rund-um-die-Uhr-Versorgung.





Wohn-Ess-Zimmer zur Terrasse



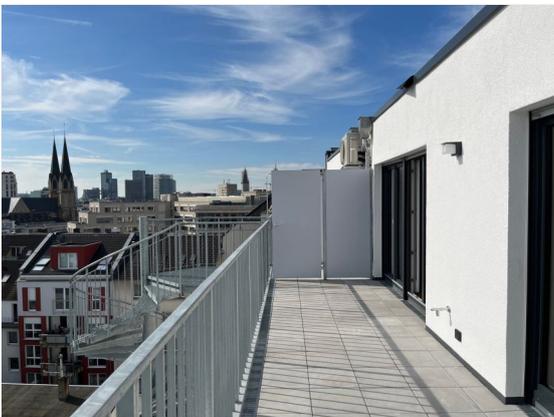
Küche mit Einbauküche



Wohnbereich Dachgeschoss



Wohn-Ess-Zimmer zur Küche



Dachterrasse - Blick zur Stadt



Weitblick





Eingangsbereich



Ankleide Schlafzimmer



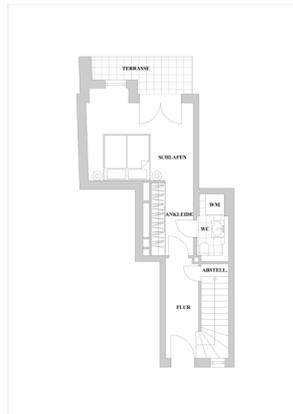
Arbeitszimmer



Badezimmer

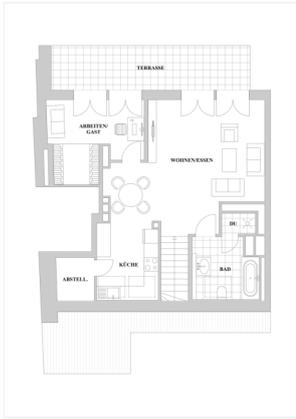


Badezimmer mit Dusche und Badewanne



WE 24 - DG





WE 24 - SB



Wohn- Esszimmer_

