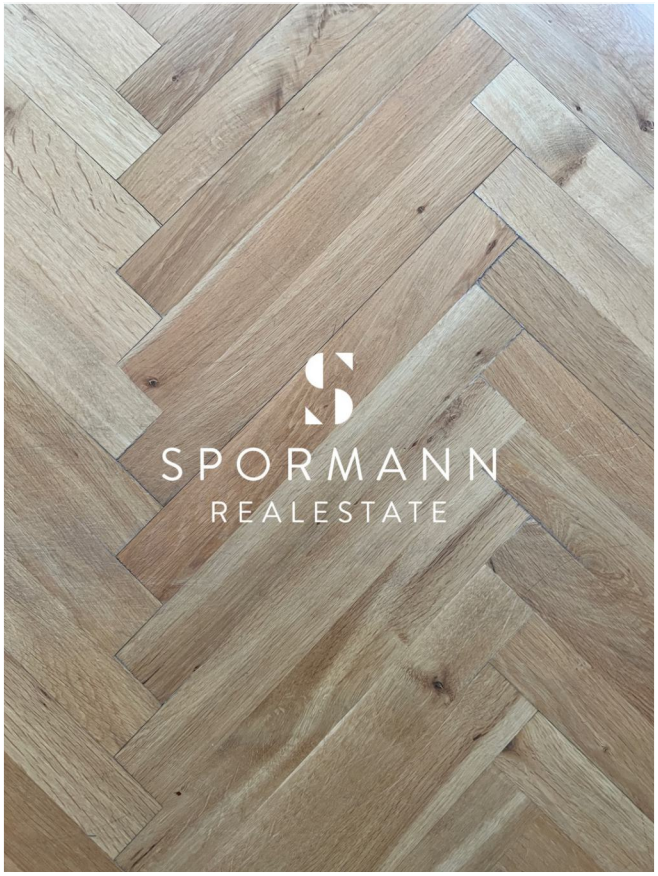
Hochwertige und seniorengeeignete 3-Zimmer-Stadtwohnung – Einbauküche zur Übernahme möglich

40545 Düsseldorf, Etagenwohnung zur Miete

Objekt ID: 100-40545-34-01



Wohnfläche ca.: **185 m²** - Zimmer: **3** - Kaltmiete: **2.950,00 EUR**

SPORMANN REAL ESTATE
Fabian Derix

fabianderix@spormann-realestate.com
www.spormann-realestate.com

Tel. 0211 94193929
Mob. 0160 996 1 777 4

Hochwertige und seniorengeeignete 3-Zimmer-Stadtwohnung – Einbauküche zur Übernahme möglich

Objekt ID	100-40545-34-01
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Salierstraße 34 40545 Düsseldorf Nordrhein-Westfalen
Etage	1
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	185 m²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	25 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Loggien	1
Balkone	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2005
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	2
Tiefgaragenstellplätze	Stellplatzmiete: 150 EUR (Anzahl: 2)
Verfügbar ab	01.07.2024
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Barrierefrei, Dusche, Loggia, Parkettboden, Personenaufzug, Tiefgarage
Kaution	8850,00
Kaltmiete	2.950,00 EUR
Nebenkosten	480,00 EUR
Warmmiete	3.430,00 EUR

SPORMANN REAL ESTATE
Fabian Derix
fabianderix@spormann-realestate.com
www.spormann-realestate.com
Tel. 0211 94193929
Mob. 0160 996 1 777 4

Objektbeschreibung

In einem sehr modernen und prägnanten Mehrfamilienhaus in bester Lage von Oberkassel dürfen wir Ihnen diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung für den anspruchsvollen 1- bis 2-Personenhaushalt im ersten Obergeschoss anbieten.
Sie besticht durch hohe Decken (ca. 2,80 m) und zahlreiche große Fensterflächen, die zu einem überwiegenden Teil bodentief sind.
Bei der Ausstattung wurde auf hochwertige und geschmackvolle Details geachtet. Das schöne Eiche-Parkett wurde in Fischgrät-Optik verlegt, was sich auch in den beiden Badezimmern fortsetzt. Elegante Glasverkleidungen und Glastrennwände, Wände mit Malervlies, die weiß gestrichen sind, und die großen Fenster, lassen die Wohnung bei jeder Witterung hell und freundlich erstrahlen.
An den Fenstern befinden sich außenliegende Sonnenschutze, die Fußbodenheizung mit Einzelraum-Steuerung sorgt in der kalten Jahreszeit für angenehme Wärme. Die Gas-Etagenheizung wurde gerade erneuert und ist sehr energieeffizient.

Auf ca. 185 m² bietet Ihnen die angebotene Wohnung ein modernes Wohnkonzept. Vom Eingangsbereich gelangen Sie über die großzügige Diele und den Flur in alle Räume. Der Wohn-/Essbereich mit Kamin und Zugang zum Südbalkon und zur Süd-West-Loggia ist von der Diele mit einer Glaswand mit integrierter zweiflügeliger Glastür abgetrennt. Die Abtrennung vom Wohnbereich zur Küche ist in gleicher Weise gelöst. Gegen Abstand bietet der aktuelle Mieter die hochwertige Einbauküche, zahlreiche sehr praktische Einbauschränke und weitere Gegenstände zur Übernahme an. Neben der Küche liegt der großzügige Abstell- und Hauswirtschaftsraum als Kellerersatz. Hier finden auch die Waschmaschine und ein Trockner Ihren Platz.

Sehr modern stellen sich die Badezimmer dar, die zudem je über ein Fenster verfügen. Das Hauptbadezimmer hat neben einer nahezu bodengleichen Dusche eine Badewanne. Als reines Duschbadezimmer dient das zweite Badezimmer eher als Gäste-Bad.
Im hinteren Bereich der Wohnung finden Sie die beiden Schlaf- oder Gäste-/Arbeitszimmer. Das Schlafzimmer erreichen Sie durch einen Ankleidebereich, dessen Möblierung ebenfalls übernommen werden kann.
Von der Tiefgarage aus, in der zwei Tiefgaragenstellplätze zur Anmietung verfügbar wären (zzgl. 150,- EUR monatlich), erreichen Sie mit dem Aufzug barrierefrei ihre Wohnebene.

Ausstattung

- neuwertige Wohnung für 1- bis 2-Personen-Haushalt
- barrierefreier Wohnungszugang
- Aufzug von der Tiefgarage bis auf die Wohnungsebene
- zwei Tiefgaragenstellplätze zzgl. je 150,- EUR möglich
- ca. 2,80 m Raumhöhen
- großer Balkon und große Loggia
- Balkon mit elektrischer Markise
- individuelle Ausstattungsdetails
- hochwertiges Master-Badezimmer als Dusch- & Wannenbadezimmer
- Gäste-Badezimmer mit Dusche
- Armaturen von hansgrohe
- Handtuch-Heizkörper
- elektrisch betriebener Sonnenschutz
- Fußbodenheizung
- Kamin

SPORMANN REAL ESTATE
Fabian Derix
fabianderix@spormann-realestate.com
www.spormann-realestate.com
Tel. 0211 94193929
Mob. 0160 996 1 777 4

- Echtholz-Parkett in Fischrgrät-Verlegung
- sehr großer Hauswirtschafts- und Abstellraum
- hochwertige Holz-Fenster

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	nach dem 1.5.2014
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	2005
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	73,00 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	B

SPORMANN REAL ESTATE
Fabian Derix
fabianderix@spormann-realestate.com
www.spormann-realestate.com
Tel. 0211 94193929
Mob. 0160 996 1 777 4

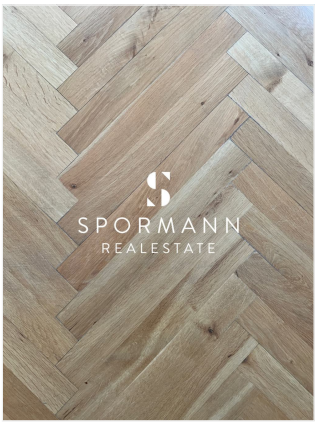
Lage

Mitten im von Altbauten geprägten und wunderschönen Oberkassel findet sich diese Oase moderner Bauweise. Das äußerst gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2005 ist in dieser Lage eine Seltenheit.

Alle Geschäfte, die Sie zur Deckung, auch des anspruchsvollen, täglichen Bedarfs benötigen, sind fußläufig in Kürze an der Luegallee erreicht. Hier besteht auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, der Sie in wenigen Minuten in die Innenstadt zum Knotenpunkt "Heinrich-Heine-Allee" bringt.

Das gastronomische Angebot ist in Oberkassel bekanntermaßen über jeden Zweifel erhaben. Restaurants, Cafés, Bistros und Weinbars finden Sie in bester Qualität in diesem, dem gefragtesten, Stadtteil Düsseldorf.

SPORMANN REAL ESTATE
Fabian Derix
fabianderix@spormann-realestate.com
www.spormann-realestate.com
Tel. 0211 94193929
Mob. 0160 996 1 777 4



edles Parkett

Wohn-Ess-Zimmer

Tageslichbad

Westbalkon

Ku?che gegen Abstand möglich

Empfangsbereich

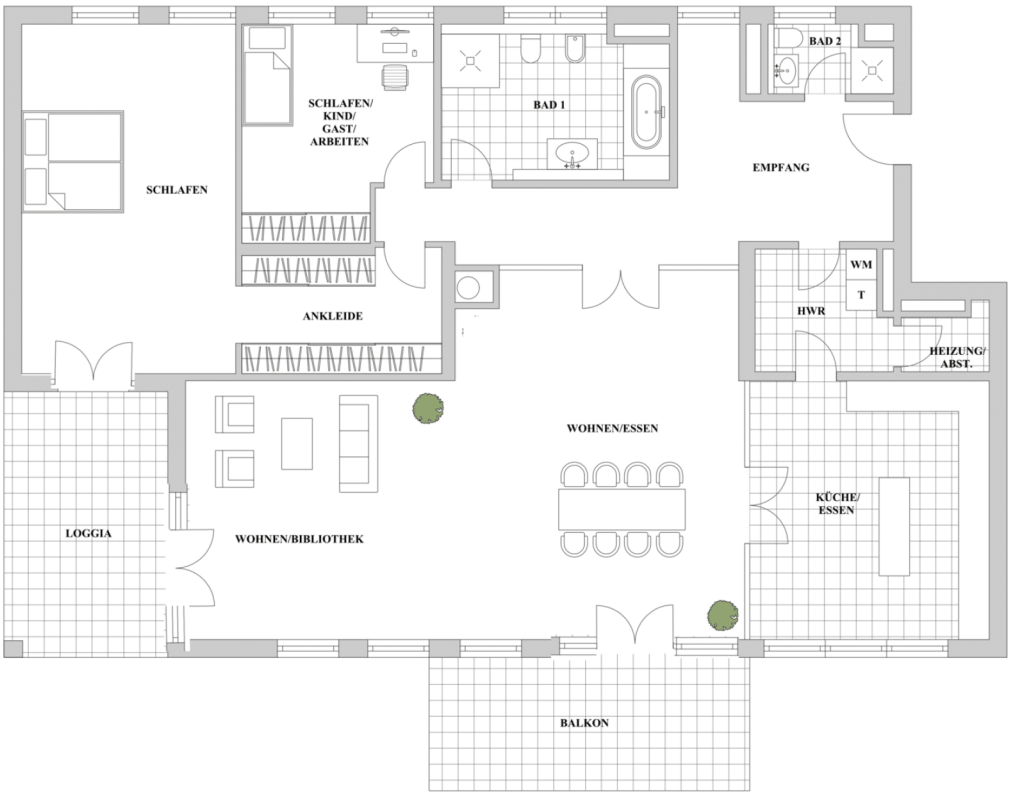
SPORMANN REAL ESTATE
Fabian Derix

fabianderix@spormann-realestate.com
www.spormann-realestate.com

Tel. 0211 94193929
Mob. 0160 996 1 777 4

Grundriss

Grundriss



SPORMANN REAL ESTATE
Fabian Derix

fabianderix@spormann-realestate.com
www.spormann-realestate.com

Tel. 0211 94193929
Mob. 0160 996 1 777 4