Charmante 4-Zimmer Dachgeschosswohnung am beliebten Frankenplatz in Düsseldorf Derendorf

Objektbeschreibung

Inmitten des beliebten Düsseldorfer Stadtteils Derendorf präsentiert sich diese attraktive 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einer der begehrtesten Wohnlagen des Viertels. Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in einer charmanten, von eindrucksvollen Altbauten geprägten Straße und liegt nur wenige Schritte vom beliebten Frankenplatz entfernt, der mit seinen Grünflächen für eine angenehme Aufenthaltsqualität sorgt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants sowie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 100 m² Wohnfläche und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss. Vier Zimmer, eine separate Küche, ein modernes Duschbad sowie ein zentraler Flur als verbindendes Element bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

ein angenehmes Wohngefühl.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine freundliche und einladende Atmosphäre. Der hochwertige Vinylboden in warmer Holzoptik bildet einen harmonischen Kontrast zu den hellen Wänden und verleiht den Räumen eine zeitlose Wohnlichkeit. Große Fensterflächen in sämtlichen Wohnräumen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen den freundlichen Charakter der Wohnung.
Direkt vom Flur aus erreichen Sie das erste Zimmer, das sich flexibel als Homeoffice, Gästezimmer oder Kinderzimmer nutzen lässt und somit unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen gerecht wird.
Am Ende des Flures befindet sich das ruhig gelegene Schlafzimmer, das ausreichend Platz für ein großes Doppelbett bietet. Dank der straßenabgewandten Ausrichtung genießen Sie hier eine angenehme Ruhe – selbst bei geöffnetem Fenster. Eine Besonderheit ist die direkte Verbindung zum angrenzenden Raum, der sich ideal als separate Ankleide gestalten lässt und zusätzlichen Komfort schafft.
Dieser Raum ist zugleich vom großzügigen Wohnzimmer aus zugänglich. Als größter Raum der Wohnung bietet er vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Der praktische Zuschnitt ermöglicht die harmonische Kombination von Wohn- und Essbereich und schafft Raum für gemütliche Abende sowie gesellige Zusammenkünfte. Neben einer komfortablen Sofalandschaft findet hier auch ein großzügiger Esstisch seinen Platz.
Direkt gegenüber liegt die separate Küche, die auf Ihre individuelle Einbauküche wartet. Durch ihren großzügigen Zuschnitt bietet sie zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für einen gemütlichen Frühstücksbereich.
Das moderne Duschbad wurde – ebenso wie die gesamte Wohnung – im Jahr 2023 umfassend saniert. Großformatige Fliesen in zeitloser Optik verleihen dem Raum ein stilvolles Erscheinungsbild, während ein Fenster für angenehme Belüftung und Tageslicht sorgt.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Haben wir Ihr Interesse an dieser hervorragend gelegenen Dachgeschosswohnung geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen die Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vorstellen zu dürfen.

Daten

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

ImmoNr:	Raumgut_SB_2306
PLZ:	40476
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	Sofort
Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Dachgeschoss
Vermarktungsart:	Miete
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaltmiete:	1.250,00 €
Betriebskosten:	170,00 €
Warmmiete:	1.420,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Kaution:	3.750.000,00 €

Flächen und Aufteilung

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Wohnfläche:	ca. 100 m²
Anzahl Zimmer:	4
Anzahl Badezimmer:	1

Energie-Angaben

Baujahr:	1895
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzsklasse:	E
Energiebedarf:	135.8 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	22.05.2033

Lage

Derendorf gehört mit ca. 20.000 Einwohnern zu einem der beliebtesten Stadtteile und verbindet innerstädtisches Wohnen mit der modernen Lebensart. Durch den Wandel der Industrie und die neuerbaute Hochschule Düsseldorf hat sich dieses Viertel zu einem beliebten Wohnort für Studenten und junge Familien entwickelt. Derendorf grenzt an die Stadtteile Pempelfort und Golzheim, liegt nördlich der Düsseldorfer Altstadt und wird oft als „Heimat der Genießer“ bezeichnet. Durch die über Jahrzehnte gewachsene Gastronomie hat sich eine kulinarische Vielfalt entwickelt. Verschiedenste Restaurants und Cafés, internationaler Einzelhandel oder auch zahlreiche Fachgeschäfte erfreuen sich an großer Beliebtheit bei vielen Düsseldorfern. Einmal im Monat bieten die Händler des Radschläger-Trödelmarkts an der Ulmenstraße Ihre Ware an. Der Flohmarkt gehört zu den größten Flohmärkten der Stadt und ist für viele Düsseldorfer ein beliebtes Ausflugsziel. Der Nordpark, in welchem sich der japanische Garten, sowie der Aquazoo Löbbecke befinden, ist schnell und einfach erreichbar.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Die Verkehrsanbindung ist durch die Straßenbahnlinien 701, 704, 705 und 707, die S-Bahnlinien 1, 6 und 11, sowie diversen Buslinien optimal abgedeckt. Durch die Bundesstraßen 1, 7 und 8 und anschließenden Autobahnen, wie der A44 und A52 im Norden Düsseldorfs, bietet sich ein schneller Anschluss sodass nahe gelegene Städte wie Duisburg, Essen, Krefeld oder die Erholungsmöglichkeiten am Niederrhein problemlos erreicht werden können.

Ausstattung

- 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad
- zwei Schlafzimmer
- ein Ankleidezimmer mit zwei Zugängen
- ein Wohnzimmer
- separate Küche
- modernes Duschbad
- viele Fenster in jedem Raum
- 2023 saniert
- Vinylboden in Holzoptik
- frisch gestrichene Wände
- Geegensprechanlage
- Frischluftfenster im Bad
- Gas-Etagenheizung
- privates Kellerabteil
- Fahrradstellplatz im Garten
- traumhaftes Altbaugebäude
- nahe des Frankenplatzes
- ideale ÖPNV-Anbindung

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

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

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.

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