

Hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Loftcharakter, Garten & Tiefgarage in Düsseldorf-Volmerswerth



Objektbeschreibung

Diese neuwertige 2-Zimmer-Souterrainwohnung befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2023 im grünen Düsseldorfer Stadtteil Volmerswerth. Die moderne Gestaltung, der offene Wohnstil und der direkte Zugang zum Garten schaffen ein Zuhause, das modernes Wohnen mit einer ruhigen Umgebung verbindet.

Auch die Lage trägt zu einem angenehmen Wohngefühl bei. Der Rhein und die weitläufigen Rheinauen befinden sich in der Nähe und bieten mit ihren Spazier- und Fahrradwegen viele Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung. Gleichzeitig ist die Düsseldorfer Innenstadt gut erreichbar, aufgrund der Bushaltestelle, die unmittelbar vor der Haustür ist. Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

raumgut Immobilien GmbH

Kalkumer Straße 163

40468 Düsseldorf

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

kontakt@raumgut.com

www.raumgutimmobilien.com

Beim Betreten der Wohnung fällt direkt der moderne Loftstil ins Auge. Der tiefbraune Parkettboden bildet zusammen mit den hellen Wänden und der Betondecke einen schönen Kontrast und verleiht der Wohnung ihren besonderen Charakter.

Von der Diele aus gelangen Sie in den offenen Wohnbereich, der das Herzstück der Wohnung bildet. Die integrierte Einbauküche fügt sich passend in den Raum ein und bietet alles, was für den täglichen Gebrauch benötigt wird. Große, bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen gleichzeitig eine schöne Verbindung zum Außenbereich. Direkt vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die Terrasse und in den angrenzenden Garten, der sich ideal für entspannte Stunden oder gemeinsame Abende mit Freunden und Familie eignet.

Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein Bett und einen Kleiderschrank. Je nach persönlicher Einrichtung lässt sich hier zusätzlich ein kleiner Arbeitsplatz integrieren. Ein eigenes Fenster sorgt dabei für Tageslicht und frische Luft.

Auch Stauraum ist ausreichend vorhanden. In der Diele befindet sich ein eingebauter Schrank, während ein separater Abstellraum zusätzlichen Platz für Haushaltsgegenstände bietet. Ergänzt wird das Ganze durch einen eigenen Hauswirtschaftsbereich. Weitere Staumöglichkeiten bietet das zur Wohnung gehörende Kellerabteil.

Das modern und zeitlos gestaltete Badezimmer passt zum Stil der gesamten Wohnung. Für zusätzlichen Komfort sorgt die Fußbodenheizung, die besonders in den kälteren Monaten für angenehme Wärme sorgt. Optional besteht die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz anzumieten, der eine sichere und geschützte Parkmöglichkeit bietet.

Damit eignet sich die Wohnung besonders für Singles, Paare und Berufstätige, die eine moderne Wohnung in grüner Umgebung suchen und gleichzeitig die gute Verbindung zur Düsseldorfer Innenstadt schätzen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin und stellen Ihnen die Wohnung vor Ort näher vor.

Daten

ImmoNr:	E 290_11
----------------	----------

raumgut Immobilien GmbH

Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

kontakt@raumgut.com

www.raumgutimmobilien.com

PLZ: 40221

Ort: Düsseldorf

Verfügbar ab: 01.12.2026

Objektart: Wohnung

Objektyp: Souterrain

Vermarktungsart: Miete

Nutzungsart: Wohnen

Preise

Kaltmiete: 1.285,00 €

Betriebskosten: 230,00 €

Warmmiete: 1.625,00 €

Heizkosten in Betriebskosten enthalten: ja

Stellplatzmiete: 110,00 €

Kaution: 3.855.000,00 €

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. 77 m ²
Anzahl Zimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1

Energie-Angaben

Baujahr:	2023
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	A+
Energieverbrauch:	27 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis:	07.06.2031

Lage

Volmerswerth befindet im Süden von Düsseldorf und ist direkt am Rhein gelegen. Der Stadtteil grenzt im Westen an Hamm, im Norden an Bilk, im Osten an Flehe und im Süden an den Rhein.

Volmerswerth zeichnet sich, wie Flehe, vor allem durch seinen dörflichen Charakter und die gleichzeitige Stadtnähe aus. Circa 70 Prozent der Fläche werden von den knapp 2.300 Einwohnern land- und forstwirtschaftlich genutzt. Der idyllische Volmerswerther Deich ist ein beliebtes Ausflugsziel für einen Spaziergang, eine Fahrrad-Tour oder zum Joggen. Durch die natürliche Umgebung und vielen verkehrsberuhigten Straßen ist dieser Stadtteil besonders bei Familien mit Kindern beliebt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte verschiedener Fachrichtungen finden Sie in den umliegenden Stadtteilen. In direkter Rheinlage finden Sie ein Restaurant mit traditioneller Küche vor. Weitere Restaurants und Cafés befinden sich in den

raumgut Immobilien GmbH

Kalkumer Straße 163

40468 Düsseldorf

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

kontakt@raumgut.com

www.raumgutimmobilien.com

umliegenden Stadtteilen und laden zu einem Besuch ein.

Schulen, Kindergärten, sowie Kindertagesstätten finden Sie in den angrenzenden Stadtteilen.

Die U-Bahnlinie 72 sowie diverse Buslinien bringen Sie bequem in die Düsseldorfer City. Mit dem Auto sind Sie in circa 15 Minuten auf der Königsallee und in 30 Minuten am Flughafen Düsseldorf. Über die Fleher Brücke gelangen Sie auf die A46, welche Sie schnell in den Düsseldorfer Norden und nahe gelegene Städte, wie Köln, Essen und Duisburg bringt.

Ausstattung

- ca. 77 m²
- 2 Zimmer
- offener Wohn- und Küchenbereich
- hochwertige Einbauküche
- großzügige Terrasse
- pflegeleichter Garten
- modernes, hell gefliestes Bad
- Separater Abstellraum
- Loftstil (Betondecken)
- Hauswirtschaftsraum
- Fußbodenheizung
- tiefbrauner Parkettboden
- praktischer Einbauschränk
- Personenaufzug
- eigenen Tiefgaragenstellplatz
- zusätzlich optionaler Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (110,00€/Monat)
- Fahrradkeller
- Stilvolle Betondecken im modernen Loftdesign
- eigener Kellerabteil

raumgut Immobilien GmbH

Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100

kontakt@raumgut.com

www.raumgutimmobilien.com

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 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