Erstbezug nach Renovierung: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Einbauküche in Düsseldorf Friedrichstadt



Objektbeschreibung

Mitten in Düsseldorf, im beliebten Stadtteil Friedrichstadt, erwartet Sie diese frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die nahe Umgebung zeichnet sich durch eine optimale Infrastruktur und kurze Fußwege aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés und auch der öffentliche Nahverkehr sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Wohnung selbst und das ansehnliche Gebäude wurden in den vergangenen Jahren durch verschiedenste Modernisierungsmaßnahmen erhalten. Neben der Gasetagenheizung wurden im Jahr 2024 auch Fassaden- und Dachdämmung, sowie die Balkone erneuert. Die Elektrik in der Wohnung wurde im letzten Jahr auf den aktuellsten Stand gebracht. Die Ergebnisse dieser Maßnahmen ermöglichen eine gemütliche und sorgenfreie

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Wohnatmosphäre.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie der längliche Flur als zentrale Bindungsstelle. Der neu verlegte Vinylboden begleitet Sie von hier aus in alle weiteren Zimmer und schafft ein modernes, einheitliches Erscheinungsbild.

Die voll ausgestattete Küche schließt direkt an den Wohn- und Essbereich an. Vom Herd bis zum Esstisch sind es dadurch nur wenige Schritte. Die großen Fenster sorgen für einen angenehmen Lichteinfall. Gemeinsam mit den glatt tapezierten, weißen Wänden entstehen so strahlend helle Räumlichkeiten.

Am Ende des Flures befindet sich das Schlafzimmer, als persönlicher Rückzugsort. Die besondere Deckenhöhe mit dem hier erhaltenen Stuck verleiht dem Raum ein spürbar schönes Klima. Durch zwei bodentiefe Fenster, welche als eine Flügeltür fungieren, gelangt man auf den westlich ausgerichteten Balkon. Eine gemütliche Sitzgelegenheit kann hier zu entspannten Stunden im Freien einladen.

Das 2026 erneuerte Badezimmer überzeugt durch seine moderne und zeitlose Gestaltung. Die hellen Wandfliesen in Kombination mit dem dunklen Boden schaffen einen harmonischen Kontrast.

Abschließend wird das Angebot durch einen privaten Kellerraum ergänzt. Neben großzügigem Stauraum, findet sich hier der Anschluss für Ihre Waschmaschine.

Ein gemeinschaftlicher Hinterhof steht für das sichere Abstellen eines Fahrrads zur Verfügung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_FP_13120
PLZ:	40215

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	Sofort
Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Etagenwohnung
Vermarktungsart:	Miete
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaltmiete:	900,00 €
Betriebskosten:	135,00 €
Warmmiete:	1.035,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Kaution:	2.700,00 €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 45 m²
Anzahl Zimmer:	2

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Anzahl Badezimmer:	1

Energie-Angaben

Baujahr:	1956
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzsklasse:	D
Energiebedarf:	127 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	15.01.2036

Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in zentraler und gefragter Lage im Düsseldorfer Stadtteil Friedrichstadt. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine lebendige Atmosphäre, eine vielfältige Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zur Innenstadt aus. Die Umgebung bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine abwechslungsreiche Auswahl an Restaurants, Cafés und weiteren Dienstleistungsangeboten, die bequem zu Fuß erreichbar sind.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nahegelegenen Straßenbahnhaltestellen Helmholtzstraße und Berliner Allee bieten mit den Linien 701, 704 und 705 gute Verbindungen in die Innenstadt und zu weiteren Stadtteilen. Über den S-Bahnhof Düsseldorf-Friedrichstadt bestehen mit den Linien S8, S11 und S28 zudem direkte Verbindungen zum Hauptbahnhof sowie in umliegende Städte und zum Düsseldorfer Flughafen.

Für Erholung und Freizeitgestaltung bieten sich der nahegelegene Fürstenplatz sowie der beliebte Volksgarten mit seinen weitläufigen Grünflächen und Spazierwegen an. Die Lage verbindet somit die Vorzüge des zentralen Stadtlebens mit vielfältigen Möglichkeiten zur Erholung im Grünen.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Ausstattung

–Düsseldorf-Friedrichstadt

–ca. 45m² Wohnfläche

–Zwei Zimmer, Küche, Diele und Bad

–Zentraler Flur als Bindungsstelle

–Einfacher Wohn- und Essbereich

–Separate Küche mit neuer Einbauküche

–Schlafzimmer mit Balkonzugang

–Westlicher Balkon zum Hinterhof

–Modernes Duschbad

–Privater Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss

–Fahrradabstellmöglichkeit im Hinterhof

–Modernisiertes und gepflegtes Mehrfamilienhaus

–Neuer Vinylboden in Holzoptik

– Angenehme Deckenhöhe

–Bekannte Cafés, Restaurants und Bars in naher Umgebung

–Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, wie den Edeka Zurheide, fußläufig erreichbar

–Optimale ÖPNV-Anbindung durch Busse, Straßenbahnen und den Düsseldorfer Hauptbahnhof

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.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

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