





Objektnummer 5522#02dwaa

Exklusives Wohnen mit Galerie, Kamin und Klimakomfort – Ihr neues Zuhause zum Verlieben!

Eckdaten

Wohnfläche	***121,0 m²***
Baujahr	***2011***
Zustand	***Neuwertig***
Letzte Modernisierung	***2025***

Bad	***Dusche, Wanne, Fenster***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Fliesen, Parkett***
Kamin	
Befeuerung	***Gas***
Fahrstuhl	***Personen***
Stellplatzart	***Tiefgarage***
Rollstuhlgerecht	
Barrierefrei	
Unterkellert	***Keller***
Gäste-WC	
Seniorengerecht	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Gültig bis	***06.05.2035***
Energiekennwert	***58.05 kWh/(m²*a)***
Energieträger	***Gas***
Energieeffizienzklasse	***B***
Baujahr	***2011***
Ausstelldatum	***07.05.2025***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in Düsseldorf-Himmelgeist, einem der charmantesten und zugleich begehrten Stadtteile von Düsseldorf. Himmelgeist besticht durch seine direkte Nähe zum Rhein, der nur wenige Schritte entfernt liegt und zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und erholsamen Stunden am Wasser einlädt. Besonders reizvoll ist der malerische Blick über die Rheinauen, die mit ihrer natürlichen Schönheit zu den beliebtesten Naherholungsgebieten Düsseldorfs zählen.

Himmelgeist bietet eine seltene Kombination aus idyllischer Ruhe und gleichzeitig kurzer Distanz zur Düsseldorfer Innenstadt. Hier genießt man eine grüne, fast schon dörfliche Atmosphäre mit historischem Ortskern und charmanten Fachwerkhäusern – und erreicht dennoch in nur wenigen Fahrminuten die pulsierenden Viertel der Stadt.

Auch kulturell und kulinarisch hat Himmelgeist einiges zu bieten: Von traditionsreichen Restaurants über gemütliche Cafés bis hin zu Veranstaltungen im Schloss Mickeln oder in den Rheinauen – die Umgebung schafft eine perfekte Balance zwischen Natur, Kultur und Genuss.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Mit dem Auto gelangen Sie schnell in die Düsseldorfer Innenstadt, nach Benrath oder an die Autobahnen A46 und A59. Gleichzeitig bieten Bus- und Bahnverbindungen eine gute Alternative für den täglichen Arbeitsweg oder Ausflüge in die Umgebung.

Die Nähe zu weitläufigen Grünflächen und zum Rhein macht Himmelgeist zu einem ganz besonderen Wohnstandort, der sowohl Erholung als auch Lebensqualität auf höchstem Niveau garantiert.

Zusammengefasst: Himmelgeist vereint Natur, Rheinlage und eine charmant-historische Atmosphäre mit der Nähe zur Großstadt – ein idealer Ort für alle, die naturnah und dennoch urban leben möchten.

Objektbeschreibung

Hier finden anspruchsvolle Genießer ein Refugium, das Architektur, Design und Wohngefühl perfekt vereint. Auf rund 121 m² eröffnet sich Ihnen ein Wohnerlebnis, das nicht nur Platz, sondern auch eine unvergleichliche Atmosphäre schafft.

Die 2011 errichtete Maisonette-Wohnung begeistert mit einer offenen Galerie, die Großzügigkeit und Weite spürbar macht. Schon beim Eintreten empfängt Sie ein stilvoller Eingangsbereich mit edlem Parkett, der den Ton für das gesamte Ambiente setzt.

Das Herzstück ist zweifellos der weitläufige Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Hier laden die großen Fenster zu lichtdurchfluteten Stunden ein, während der Kamin an kühlen Abenden für Geborgenheit sorgt. Eine moderne Klimaanlage schenkt Ihnen an heißen Tagen dagegen angenehme Frische – so genießen Sie das ganze Jahr hindurch ein perfektes Wohnklima. Für zusätzlichen Komfort sorgt in sämtlichen Räumen eine Fußbodenheizung, die behagliche Wärme schenkt und für ein exklusives Wohngefühl sorgt. Die hochwertige Einbauküche mit eleganten Fronten und erstklassigen Geräten fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein.

Über die Galerie erschließt sich Ihnen eine luftige Offenheit, die dem Wohnraum eine ganz besondere Note verleiht. Hier lassen sich Arbeits-, Rückzugs- oder Hobbybereiche verwirklichen – ein echtes Highlight für alle, die Individualität lieben.

Die Wohnung verfügt über zwei geschmackvoll ausgestattete Badezimmer:

Im oberen Bereich befindet sich das elegante Badezimmer mit Badewanne, direkt angrenzend an das Schlafzimmer. Besonders hervorzuheben ist hier die separate Ankleide, die nicht in die Zimmeranzahl eingerechnet wurde und Ihnen zusätzlichen Komfort bietet.

Im unteren Bereich steht ein weiteres Bad mit bodengleicher Dusche und WC zur Verfügung – ideal als Gäste-WC oder für den täglichen Gebrauch.

Zudem bieten drei weitere Räume flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Büro oder begehbare Ankleide.

Ein weiteres Plus: Zwei komfortable Stellplätze in der Tiefgarage, die Sie direkt per Aufzug erreichen – bequem, sicher und trocken. Einer der Stellplätze ist bereits mit einer modernen Wallbox ausgestattet – ideal zum komfortablen Laden von E-Autos oder E-Bikes direkt vor Ort.

Natürlich steht Ihnen auch ein separates Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum zur Verfügung. Fahrräder lassen sich mühelos in dem dafür vorgesehenen Bereich des Hauses unterbringen.

Und wenn Sie den Tag ausklingen lassen möchten: Genießen Sie die Abendsonne auf Ihrem eigenen Balkon oder lassen Sie den Blick über die Umgebung schweifen – begleitet von einem Glas Wein und dem guten Gefühl, Zuhause angekommen zu sein.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie und erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau. Die hervorragende Infrastruktur wird durch die fußläufige Nähe zu einem modernen Aldi-Markt abgerundet, sodass sich erstklassiger Wohnkomfort mit maximaler Alltagserleichterung verbindet.

Sonstiges

Überzeugen Sie sich selbst von diesem eindrucksvollen Objekt und vereinbaren einen Besichtigungstermin!

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt, erheben jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Das vorliegende Exposé ist als unverbindliche Information zu verstehen und kann nicht als Rechtsgrundlage herangezogen werden. Rechtskräftig ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung und durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage auf den Kaufpreis ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Wir haben mit dem Verkäufer einen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Fotos und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma Plum Immobilien.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Homepage:

www.plumimmobilien.de




Charlie







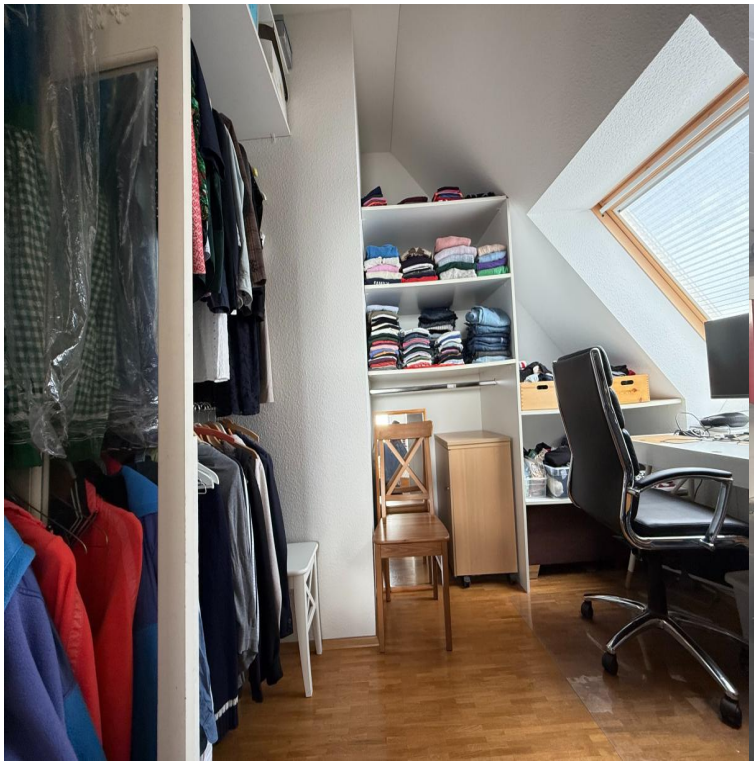


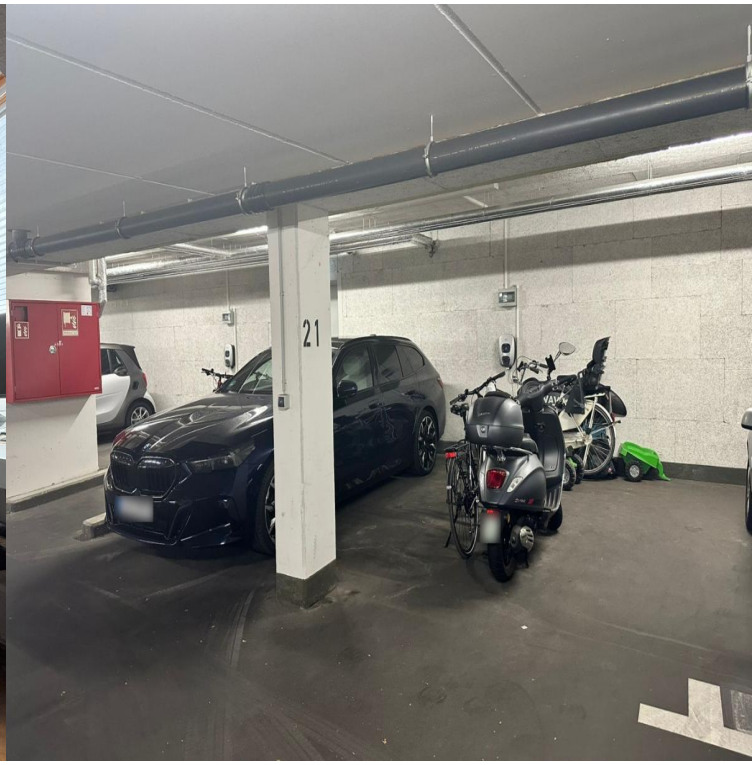






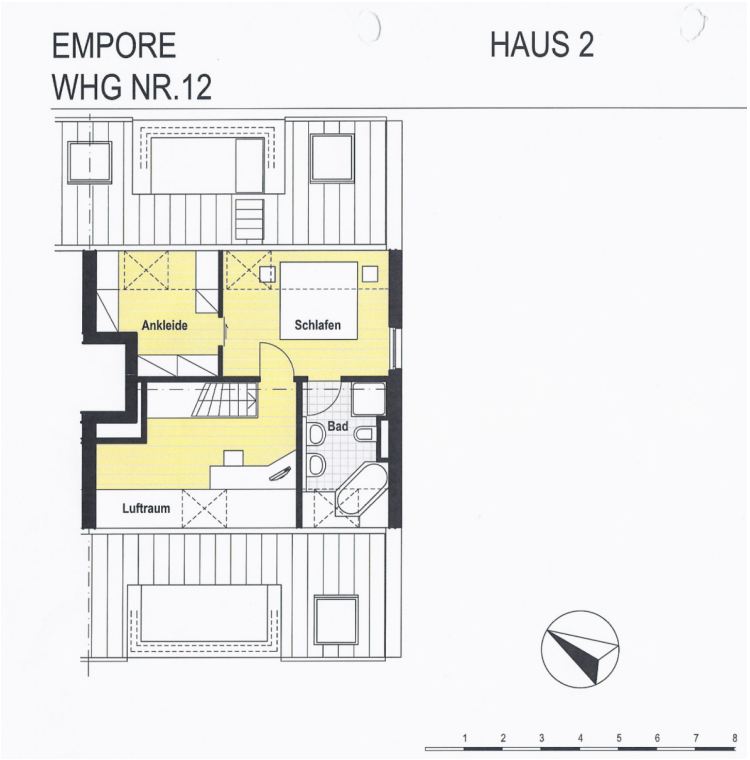





21




DG
HAUS 2
WHG NR.12
Kind 1
Kind 2
12
Diele
Du-Bad
Abst.
Wohnen
Küche
Balkon
1 2 3 4 5 6 7 8


EMPORE
WHG NR.12
HAUS 2
Ankleide
Schlafen
Bad
Luftraum
1 2 3 4 5 6 7 8