DIECKMANN IMMOBILIEN®
... einfach schneller zuhause!

# EXPOSÉ

## Exklusive Terrassenwohnung in Düsseldorf-Rath

## ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 40472 Düsseldorf
Baujahr: 2026
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 59,48 m²
Hausgeld (ca.): 310,- €
Aufzug: Personenaufzug
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv

**Kaufpreis € 356.880,-**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Dieckmann Immobilien GmbH**
Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Düsseldorf
> 2 Zimmer
> 59,48 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2690_3

## Objekteckdaten:

| | |
|---|---|
| Objektart | Erdgeschosswohnung |
| Adresse | 40472 Düsseldorf |
| Baujahr | 2026 |
| Zimmerzahl | 2 |
| Wohnfläche (ca.) | 59,48 m² |
| Kaufpreis | 356.880,- € |
| Hausgeld (ca.) | 310,- € |
| Aufzug | Personenaufzug |
| Terrasse | ja |
| Bauweise | Massiv |
| Garage | ja |
| Anzahl Stellplätze | 1 |
| Stellplatzart | Tiefgarage |
| Tiefgarage | Kauf 30.000,- € / Anzahl 1 |
| Wesentlicher Energieträger | Luft-/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis Baujahr | 2026 |
| Unterkellert | ja |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Bodenbelag | Fliesen |
| Befeuerung | Luft-/Wasser-Wärmepumpe |
| Fahrradraum | ja |
| Zustand | Rohbau |
| bezugsfrei ab | Ende 2026 |

## Objektbeschreibung:

Diese attraktive 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 59,48 m² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss des Neubauprojekts SECHS33 - in der Hörder Straße 33, mitten im Stadtbezirk 6 von Düsseldorf-Rath. Der durchdachte Grundriss kombiniert modernes Wohnen mit hoher Funktionalität und bietet ideale Voraussetzungen für Paare, Singles oder Eigennutzer mit Platzbedarf.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit offen gestalteter Küche und direktem Zugang zur Terrasse . Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken.

Die Wohnung überzeugt durch eine funktionale und zugleich wohnliche Raumaufteilung. Ein besonderes Highlight ist der großzügige private Außenbereich mit Terrasse und angrenzendem Garten, der zusätzlichen Raum für Erholung und gesellige Stunden im Freien bietet. Ein eigener Stellplatz ist der Wohnung zugeordnet.

Die attraktive Erdgeschosswohnung verbindet komfortables Wohnen mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger.

Die Wohnung entsteht in hochwertiger Neubauweise und erfüllt die Anforderungen an zeitgemäßes und energieeffizientes Wohnen. Ein Aufzug, die Tiefgarage sowie eine ansprechend gestaltete Außenanlage mit Grünflächen runden das Gesamtbild ab.

Die Wohnanlage liegt im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Rath und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Düsseldorfer Innenstadt, der Flughafen sowie die Autobahnen A52 und A44 sind schnell erreichbar.

## Ausstattung:

Neubauprojekt SECHS33
- ca. 59,48 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Aufzug
- Außenstellplatz für 15.000 EUR
- Energieeffiziente Neubauweise
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Modernes Badezimmer
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Elektrische Rollläden
- Terrasse
- Kellerraum

## Lagebeschreibung:

Das Neubauprojekt liegt im Stadtteil Düsseldorf-Rath und überzeugt durch seine hervorragende Anbindung und die gute Infrastruktur. Der Standort bietet eine direkte Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln: Bushaltestellen und die S-Bahn-Station Rath-Mitte sind schnell erreichbar. Auch der Hauptbahnhof ist durch die gute ÖPNV-Anbindung unkompliziert zu erreichen. Für Autofahrer ist die Lage besonders attraktiv, da die Auffahrt zur A52 in unmittelbarer Nähe liegt.

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf,
darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Ergänzt wird das

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Düsseldorf
> 2 Zimmer
> 59,48 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2690_3

Angebot durch Restaurants, Cafés und kleinere Fachgeschäfte, die das Stadtteilleben lebendig machen. Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls in kurzer Distanz vorhanden, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Darüber hinaus laden nahegelegene Grünflächen, ein Spielplatz und Sportmöglichkeiten zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein.

**Sonstiges:**

Dieses Exposé basiert auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers. Da wir die Objektinformationen nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Flächenangaben, Grundrisse, Visualisierungen und Darstellungen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht maßstabsgetreu. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Erfolgt durch eine Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt unser Provisionsanspruch unberührt. Alle Gespräche und Verhandlungen sind über unser Büro zu führen; bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs vor.

Die Angaben zum Energieausweis werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben gemacht. Weitere Details ergeben sich aus dem jeweiligen Energieausweis des Objekts. Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie in unserer Datenschutzerklärung.

Geldwäschehinweis:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, die relevanten Daten Ihres Personalausweises zu erfassen (bei natürlichen Personen) oder einen Handelsregisterauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

Provisionshinweis:
Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 0% inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstr. 19, 58239 Schwerte
www.dieckmann-immobilien.de

**Objektbilder:**

Vorderansicht

Außenansicht

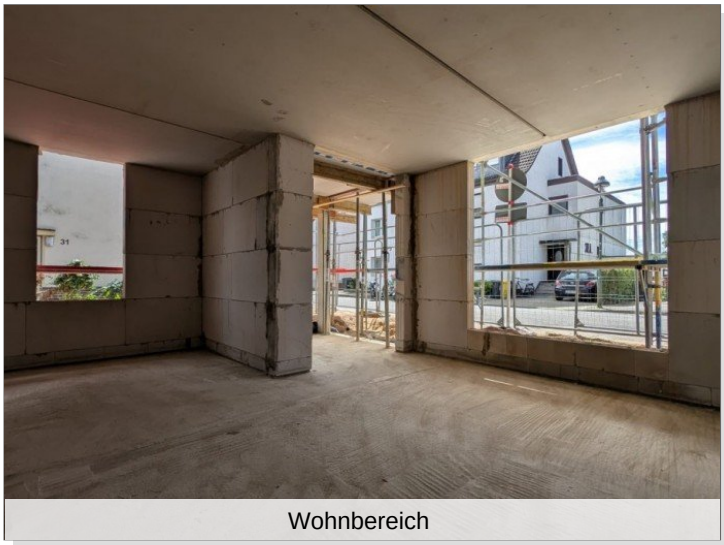
Rückansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

## Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Düsseldorf
> 2 Zimmer
> 59,48 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2690_3

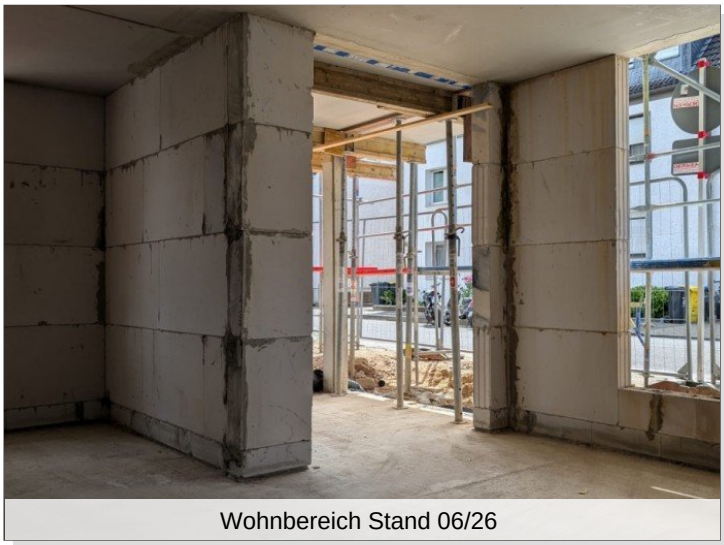
Giebelansicht



Wohnbereich

Wohnecke mit Küche Visualisierung

Bauzustand Garage



Wohnbereich Stand 06/26

Giebelseite Stand 09/26

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Dieckmann Immobilien GmbH**
Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

## Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Düsseldorf
> 2 Zimmer
> 59,48 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2690_3

Außenansicht Stand 09/26

Annähernde Visualisierung

Straßenansicht Stand 07/26

Umgebung

Straßenansicht Stand 06/26

Wohnzimmer eg

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Dieckmann Immobilien GmbH**

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

## Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Düsseldorf
> 2 Zimmer
> 59,48 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2690_3

Grundriss Wohnung 3

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Dieckmann Immobilien GmbH**
Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

## Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Düsseldorf
> 2 Zimmer
> 59,48 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2690_3

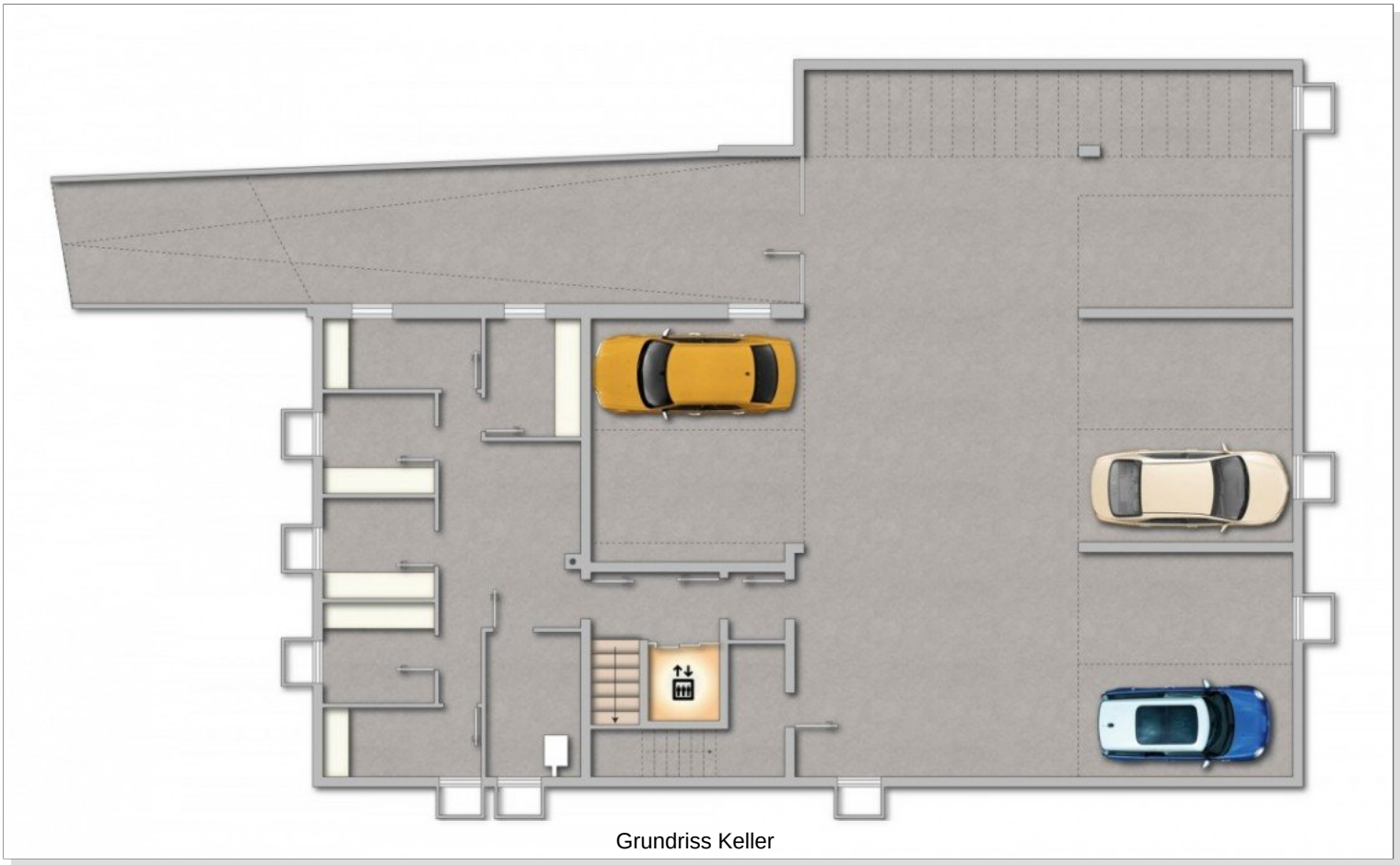
Grundriss EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Dieckmann Immobilien GmbH**
Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

## Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Düsseldorf
> 2 Zimmer
> 59,48 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2690_3



Grundriss Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Dieckmann Immobilien GmbH**

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Düsseldorf
> 2 Zimmer
> 59,48 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2690_3

**Ansprechpartner:**

**Telefon:** 00492034829836
**E-Mail:** duisburg@immo-dieckmann.de

**Firmendaten:**

**Dieckmann Immobilien GmbH**
Rathausstraße 19

58239 Schwerte

Tel.: +49 (0) 23 04 - 95 29 80
Fax: +49 (0) 23 04 – 97 34 03
E-Mail: info@dieckmann-immobilien.de
Internet: www.dieckmann-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Niels Dieckmann

Registergericht: Amtsgericht Hagen
Registernummer: HRB 4965
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 228818112
Steuernummer: 316/5718/0462

Die Gewerbeanmeldung nach §34c GewO wurde am 09.09.2003 durch die Kreisverwaltung Unna, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Gewerbeüberwachung und Maklerwesen, Postfach 21, 59411 Unna erteilt.

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:
Ordnungsamt der Stadt Unna, Friedrich-Ebert-Str. 17, 59425 Unna

**Ordnungsamt Unna**

**Ihre Notizen:**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026