DIECKMANN IMMOBILIEN®
... einfach schneller zuhause!

EXPOSÉ

Moderne Wohnung mit Balkon und Tiefgarage im Neubauprojekt "SECHS33"

ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 40472 Düsseldorf
Baujahr: 2026
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 72,71 m²
Hausgeld (ca.): 380,- €
Aufzug: Personenaufzug
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv

Kaufpreis € 436.260,-

© 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
> 3 Zimmer
> 72,71 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2690_2

Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	40472 Düsseldorf
Baujahr	2026
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	72,71 m²
Kaufpreis	436.260,- €
Hausgeld (ca.)	380,- €
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis Baujahr	2026
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Bodenbelag	Fliesen
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Fahrradraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	Rohbau
bezugsfrei ab	Ende 2026

Objektbeschreibung:

Diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 72,71 m² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss des Neubauprojekts SECHS33, mitten im Stadtbezirk 6 von Düsseldorf-Rath. Der durchdachte Grundriss kombiniert modernes Wohnen mit hoher Funktionalität und bietet ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder Eigennutzer mit Platzbedarf.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit offener Küche und direktem Zugang zur Terrasse. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, ein modernes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

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. 72,71 m²
- 3 Zimmer
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz für 30.000 EUR
- Energieeffiziente Neubauweise
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Modernes Badezimmer
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Elektrische Rollläden
- Gäste-WC
- 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 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.

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Düsseldorf
> 3 Zimmer
> 72,71 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2690_2

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
> 3 Zimmer
> 72,71 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2690_2

Giebelansicht

Bauzustand Garage

Wohnzimmer Visualisierung

Giebelseite Stand 09/26

Wohnbereich gespiegelt Stand 09/26

Giebelseite 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
> 3 Zimmer
> 72,71 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2690_2

Straßenansicht Stand 07/26

Umgebung

Außenansicht Bauzustand

Verputzter Küchen-/Balkonbereich

Annähernde Visualisierung

Verputzter Wohn-/Balkonbereich

© 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
> 3 Zimmer
> 72,71 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2690_2

Verputzter Wohnraum

© 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
> 3 Zimmer
> 72,71 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2690_2

Grundriss Wohnung 2

© 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
> 3 Zimmer
> 72,71 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2690_2

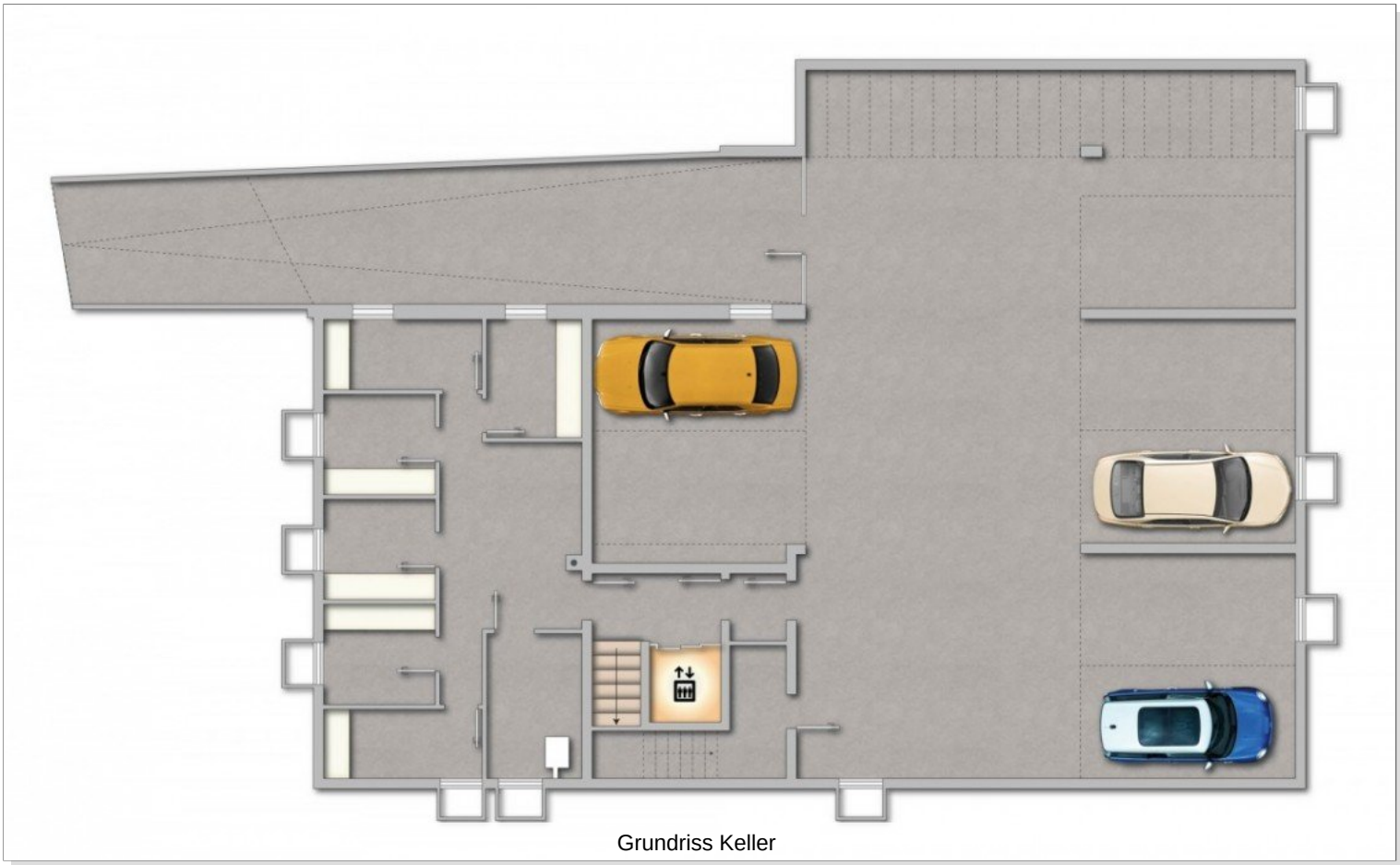
Grundriss EG

© 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
> 3 Zimmer
> 72,71 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2690_2



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
> 3 Zimmer
> 72,71 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2690_2

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