DIECKMANN IMMOBILIEN®
... einfach schneller zuhause!

EXPOSÉ

Neubauwohnung über 2 Etagen mit 2 Balkonen und Tiefgaragenstellplatz

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 40472 Düsseldorf
Baujahr: 2026
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 107,17 m²
Hausgeld (ca.): 510,- €
Etage: 2
Aufzug: Personenaufzug
Balkon: ja

Kaufpreis € 643.020,-

© 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

> Etagenwohnung
> Düsseldorf
> 4 Zimmer
> 107,17 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2690_8

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	40472 Düsseldorf
Baujahr	2026
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	107,17 m²
Kaufpreis	643.020,- €
Hausgeld (ca.)	510,- €
Etage	2
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	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	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 4-Zimmer-Maisonettewohnung überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss über zwei Ebenen und bietet ein besonderes Wohngefühl mit viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die durchdachte Raumaufteilung eignet sich ideal für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich auf der unteren Ebene. Die großzügige Fensterfront schafft eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und ermöglicht den direkten Zugang zum Balkon. Ergänzt wird diese Etage durch ein Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Badewanne, ein separates Gäste-WC sowie den zentralen Treppenaufgang zur oberen Wohnebene.

Im Dachgeschoss stehen zwei weitere großzügige Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer nutzen lassen. Ein zusätzliches Duschbad sorgt für hohen Wohnkomfort auf dieser Ebene. Von einem der Zimmer aus besteht Zugang zum zweiten Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bietet.
Die Maisonettewohnung verbindet die Vorzüge einer klassischen Eigentumswohnung mit dem Wohngefühl eines Hauses und bietet durch die zwei Ebenen eine angenehme Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen. Die beiden Balkone, die durchdachte Raumaufteilung sowie die zusätzlichen Sanitärbereiche machen diese Immobilie besonders attraktiv.

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. 107,17 m²
- Attraktive 4-Zimmer-Maisonettewohnung
- Wohnen auf zwei Ebenen
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz für 30.000 EUR
- Energieeffiziente Neubauweise
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Modernes Badezimmer
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Zusätzliches Duschbad
- Elektrische Rollläden
- Gäste-WC
- 2 Balkone
- 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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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.

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Düsseldorf
> 4 Zimmer
> 107,17 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2690_8

Rückansicht

Bauzustand Garage

Giebelansicht

Bauzustand Gebäude

Wohnraum und Balkon Stand 09/26

Bauzustand Gebäude 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

> Etagenwohnung
> Düsseldorf
> 4 Zimmer
> 107,17 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2690_8

Giebelansicht Stand 09/26

Annähernde Visualisierung

Umgebung

© 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

> Etagenwohnung
> Düsseldorf
> 4 Zimmer
> 107,17 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2690_8

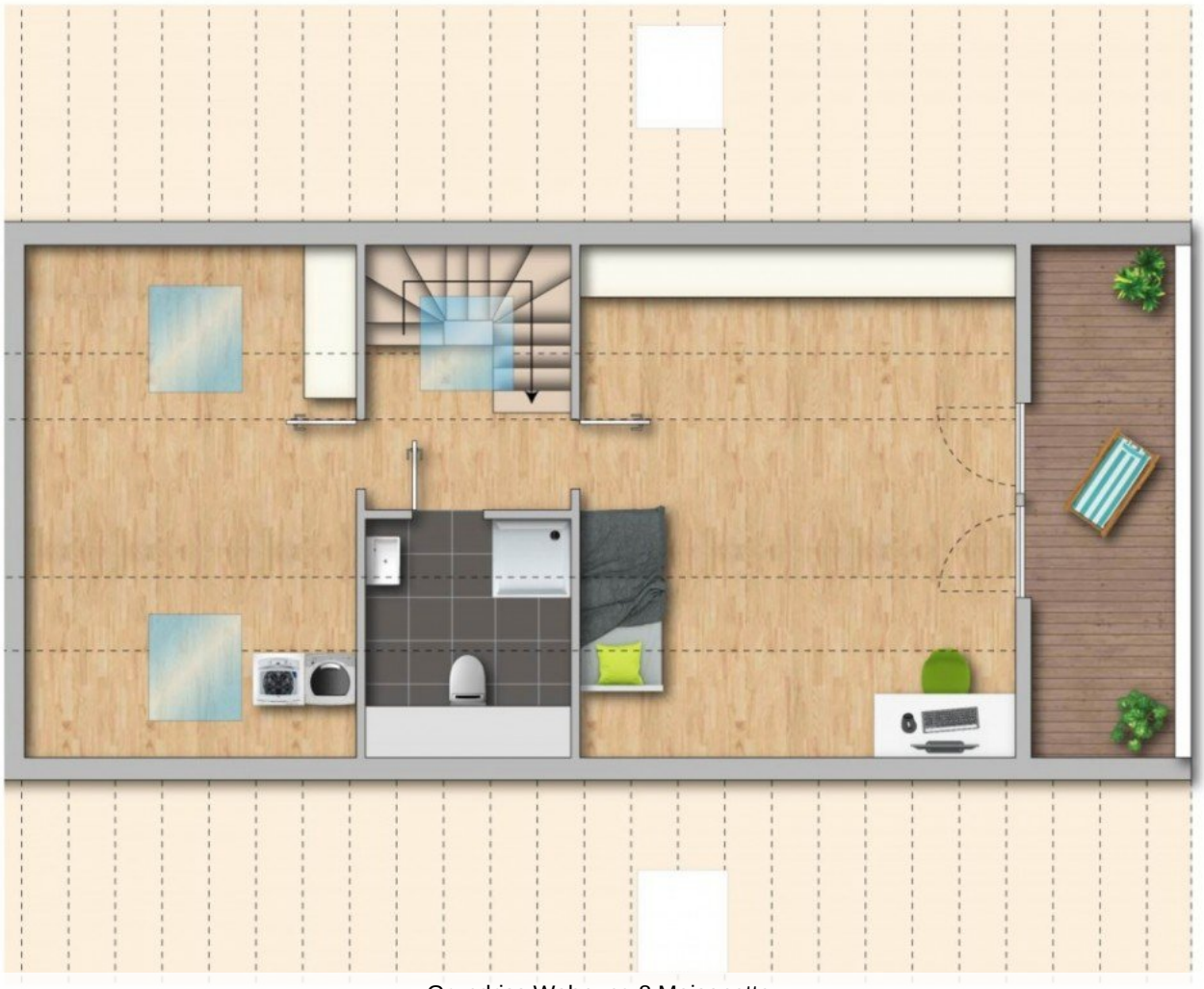
Grundriss Wohnung 8

© 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

> Etagenwohnung
> Düsseldorf
> 4 Zimmer
> 107,17 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2690_8



Grundriss Wohnung 8 Maisonette

© 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

> Etagenwohnung
> Düsseldorf
> 4 Zimmer
> 107,17 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2690_8

Dachgeschoss

© 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

> Etagenwohnung
> Düsseldorf
> 4 Zimmer
> 107,17 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2690_8

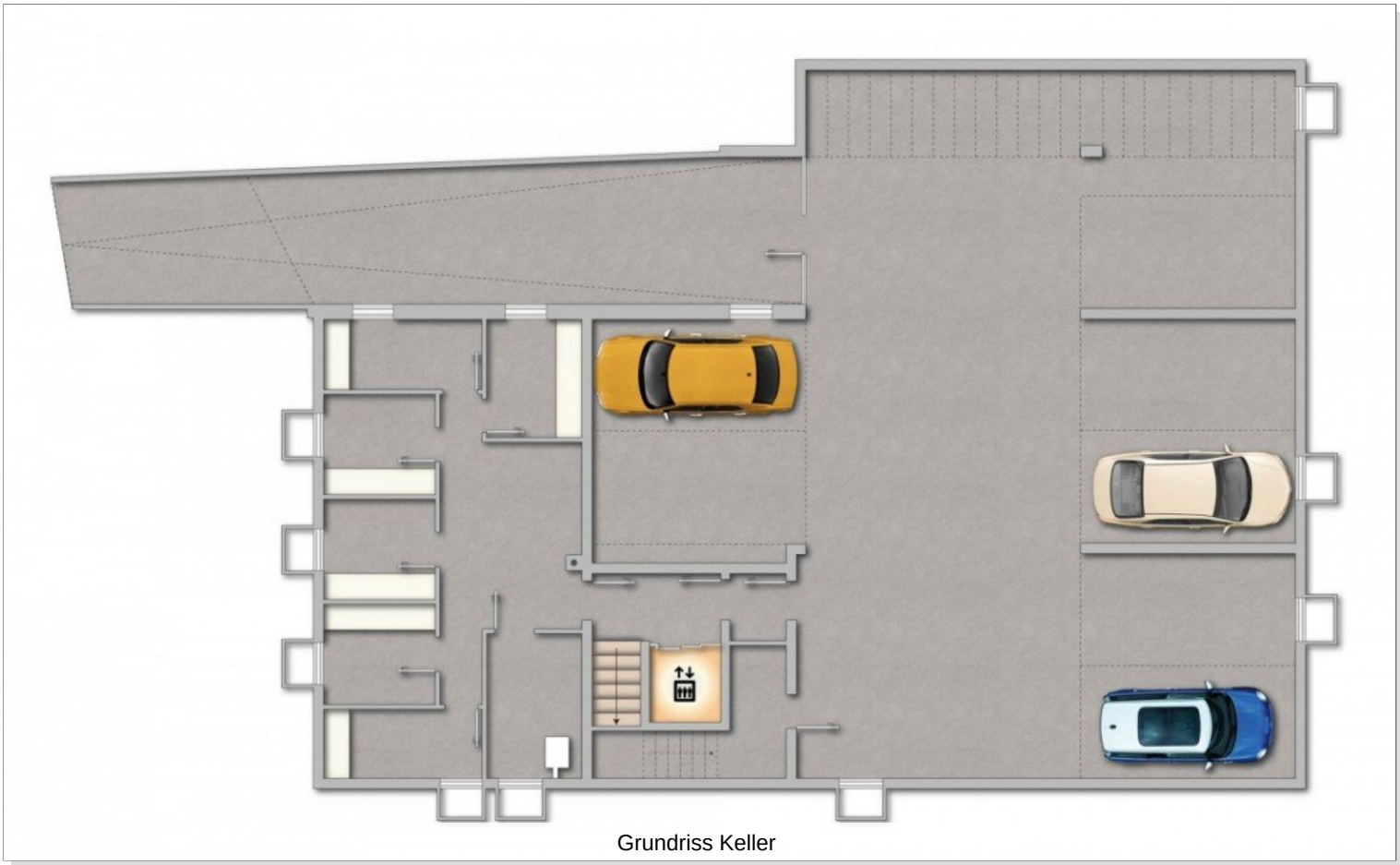
Spitzboden

© 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

> Etagenwohnung
> Düsseldorf
> 4 Zimmer
> 107,17 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2690_8



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

> Etagenwohnung
> Düsseldorf
> 4 Zimmer
> 107,17 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2690_8

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