

EXPOSÉ

SECHS33 - Exklusive Balkonwohnung mit Tiefgarage in Düsseldorf-Rath



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 40472 Düsseldorf
Baujahr: 2026
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 56,55 m²
Hausgeld (ca.): 300,- €
Aufzug: Personenaufzug
Balkon: ja
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 340.000,-

> Etagenwohnung

> Düsseldorf

> 2 Zimmer

> 56,55 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2690_9

**Objekteckdaten:**

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	40472 Düsseldorf
Baujahr	2026
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	56,55 m²
Kaufpreis	340.000,- €
Hausgeld (ca.)	300,- €
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	20 kWh / (m²*a)
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2026
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Fahrradraum	ja
Zustand	projektiert
bezugsfrei ab	Ende 2026

Objektbeschreibung:

Diese attraktive Eigentumswohnung überzeugt durch einen modernen und funktionalen Grundriss, eine helle Wohnatmosphäre sowie einen großzügigen Balkon. Die durchdachte Raumaufteilung bietet ideale Voraussetzungen für Singles, Paare oder Kapitalanleger und verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer optimalen Nutzung der vorhandenen Wohnfläche.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Die klar strukturierte Grundrissgestaltung sorgt für kurze Wege und schafft ein angenehmes Wohngefühl.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die offene Gestaltung schafft ein modernes Ambiente und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung. Große Fensterflächen lassen reichlich Tageslicht in den Raum und sorgen für eine freundliche und helle Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon, der den Wohnbereich ideal ergänzt und zusätzlichen Raum für entspannte Stunden im Freien bietet.

Das gut geschnittene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen geräumigen Kleiderschrank. Dank der praktischen Raumaufteilung lässt sich der Bereich komfortabel und flexibel möblieren.

Das moderne Badezimmer ist funktional gestaltet und bietet Platz für eine Dusche, einen Waschtisch sowie ein WC. Darüber hinaus befindet sich in der Wohnung ein praktischer Anschlussbereich für Waschmaschine und Trockner, wodurch kurze Wege im Alltag gewährleistet werden.

Die Wohnung entsteht in hochwertiger Neubauqualität und erfüllt die Anforderungen an modernes sowie energieeffizientes Wohnen. Hochwertige Materialien, eine zeitgemäße technische Ausstattung und eine nachhaltige Bauweise schaffen beste Voraussetzungen für langfristige Wohnqualität und Werterhalt.

Ein Aufzug sorgt für einen komfortablen Zugang zu allen Ebenen des Gebäudes. Ergänzt wird das Angebot durch ein Kellerabteil sowie ansprechend gestaltete Gemeinschafts- und Außenflächen.

Die gute Verkehrsanbindung sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Einrichtungen des täglichen Bedarfs machen den Standort besonders attraktiv. Damit eignet sich die Wohnung sowohl zur Eigennutzung als auch als nachhaltige Kapitalanlage.

Ausstattung:

- Neubauprojekt SECHS33
- ca. 56,55 m² Wohnfläche
 - 2 Zimmer
 - Aufzug
 - Energieeffiziente Neubauweise
 - Luft-Wasser-Wärmepumpe
 - Fußbodenheizung
 - Modernes Badezimmer
 - Waschmaschinenanschluss im Bad
 - Elektrische Rollläden
 - Balkon
 - Kellerraum

- > Etagenwohnung
- > Düsseldorf
- > 2 Zimmer

- > 56,55 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2690_9



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 Stadtleben 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

- > Etagenwohnung
- > Düsseldorf
- > 2 Zimmer

- > 56,55 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2690_9



Rückansicht



Wohnbereich und Balkon Stand 09/26



Giebelansicht



Tiefgarage Stand 07/26



Balkon Stand 09/26



Außenansicht 07/26

- > Etagenwohnung
- > Düsseldorf
- > 2 Zimmer

- > 56,55 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2690_9



Außenansicht 07/26



Außenansicht 09/26

- > Etagenwohnung
- > Düsseldorf
- > 2 Zimmer

- > 56,55 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2690_9



Grundriss Wohnung 9

- > Etagenwohnung
- > Düsseldorf
- > 2 Zimmer

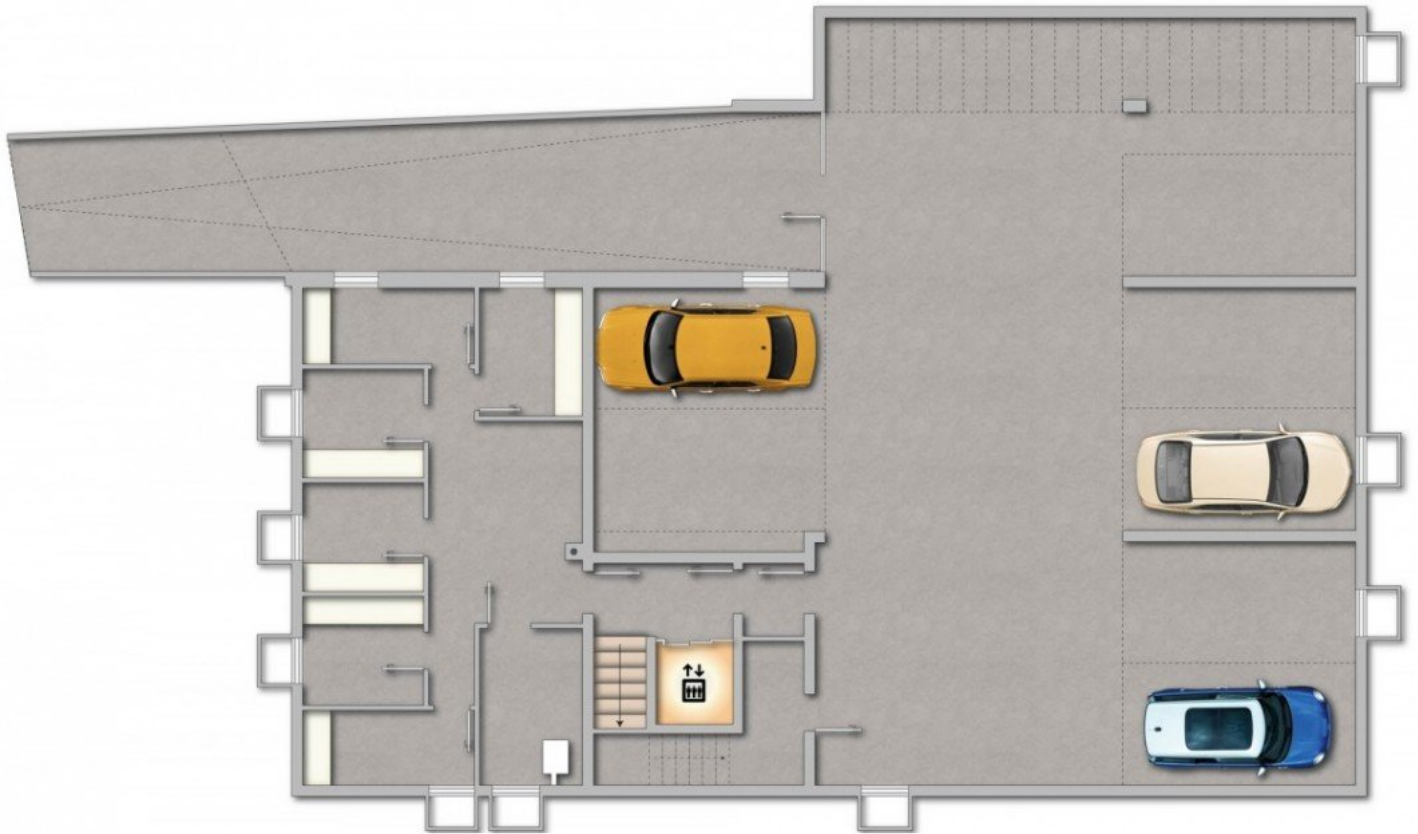
- > 56,55 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2690_9



Grundriss Dachgeschoss

- > Etagenwohnung
- > Düsseldorf
- > 2 Zimmer

- > 56,55 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2690_9



Grundriss Keller

> 56,55 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2690_9

Firmendaten:

Ansprechpartner:

Ihre Notizen: