

Exposé

Achillesstraße 10 40545
Düsseldorf

DIEHL
IMMOBILIENMANAGEMENT

Luxuriöses Wohnen über den Dächern Düsseldorfs
Exklusive Dachgeschosswohnung mit Charme und Komfort!



Besonderheiten

- 4. Etage
- 145 m²
- 3 Zimmer + Spitzboden
Ausgebaut
- Gästezimmer mit Bad
- insgesamt 3 Badezimmer
- Sauna
- Großer Balkon
- Küche im Kaufpreis
enthalten

Kaufpreis: 1.502.000,00 €

zzgl. 3,570 % Käufercourtage inkl. 19% MwSt.

Ihre Ansprechperson

Maik Diehl

Sie erreichen mich unter

☎ 02432-9639596

✉ info@diehl-immobilienmanagement.de



DIEHL IMMOBILIENMANAGEMENT GMBH

Geschäftsführer: Maik Diehl
Keltenstr. 15, 41849 Wassenberg

T: +49 (0) 2432 9639596

M: +49 (0) 157 92527392

E: info@diehl-immobilienmanagement.de

W: diehl-immobilienmanagement.de

Amtsgericht Aachen

HRB 26681 - USt-IdNr. | DE360711960

Commerzbank Heinsberg

IBAN: DE67390800050304448800

Exklusive Dachgeschosswohnung mit außergewöhnlichem Charme und Panoramablick

Dieses traumhafte Wohnjuwel in begehrter Lage von Düsseldorf Oberkassel lässt keine Wünsche offen. Die großzügig geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über ca. 145 m² und bietet höchste Lebensqualität mit zwei Balkonen, die einen atemberaubenden Blick auf das Wahrzeichen Düsseldorfs freigeben.

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet und beeindruckt mit edlen Materialien wie Parkettböden im Wohnbereich, Kaminzimmer und Essecke.

Ausstattung:

- Offener Kamin
- 2 Dachterrassen
- Hochwertige Küche
- Hochwertige Ausstattung
- Großes Tageslichtbad
- Elektrische Jalousie zur Verschattung
- Gas Zentralheizung
- Hausmeisterservice
- Sauna
- Klimaanlage in Schlafzimmer und Wohn/Esszimmer

Die moderne Küche, das elegante Bad aus 2014 mit Dusche, Wanne und Fenster sowie das separate Gäste-WC aus 2019 mit zusätzlicher Dusche lassen keine Wünsche offen.

Eine Besonderheit der Wohnung ist der ausgebaute Spitzboden mit ca. 30 m² Fläche, Sauna, Dusche, WC und viel Stauraum, erreichbar über eine elektrisch ausfahrbare Scherentreppe. Klimaanlage im Schlafzimmer und Essbereich, sowie zahlreiche technische Annehmlichkeiten wie elektrische Jalousien und Gaszentralheizung runden das Komfortpaket ab.

Objektdaten

Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	ca. 145 m ²
Etagen	2
Baujahr	Haus - 1903 Wohnung - 1976
Zustand	sehr gut
Energieausweistyp	Energieverbrauchsausweis
Heizungsart	Gas-Zentralheizung
Endenergiekennwert	119 kWh/(m ² .a) D
Verfügbarkeit	01.11.2024
<hr/>	
Kaufpreis	1.502.000,00 €

Objektbeschreibung:

Diese stilvolle Wohnung, die 1976 errichtet wurde, befindet sich im 4. Obergeschoss eines charakteristischen Mehrfamilienhauses von 1903, das in Ecklage im gefragten Düsseldorf-Oberkassel liegt. Das Gebäude befindet sich in Reihe und bietet dank seiner Lage eine hervorragende Anbindung an das Düsseldorfer Zentrum. In der Umgebung laden zahlreiche Geschäfte, Restaurants und der Salierplatz mit seinem großen Spielplatz zur Freizeitgestaltung ein. Der Rhein ist fußläufig erreichbar.

Die großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 145 m² Wohnfläche besticht durch ihren außergewöhnlichen Charme. Das Highlight ist der über Eck verlaufende Balkon, der einen fantastischen Blick auf den Düsseldorfer Fernsehturm und die Rheinbrücke bietet. Von hier aus können Sie das ganze Jahr über mehrere Feuerwerke genießen und an sonnigen Tagen die Aussicht in vollen Zügen auskosten.

Im Inneren bietet das große Wohnzimmer mit angrenzender Essecke viel Raum für geselliges Beisammensein. Das angrenzende Kaminzimmer schafft eine gemütliche Atmosphäre. Die moderne Küche verfügt über ein großes Fenster, das einen wunderbaren Ausblick bietet – hier macht Kochen besonders Freude. Das stilvolle Tageslichtbad, das 2014 erneuert wurde, ist mit einer Dusche und einer Wanne ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC mit Dusche, das 2019 saniert wurde. Im ausgebauten Spitzboden befindet sich eine weitere sanitäre Einrichtung mit Dusche, WC und Waschbecken sowie einer Sauna.

Die Wohnung punktet außerdem mit mehreren clever integrierten Abstellräumen, die sich harmonisch in das Wohnkonzept einfügen und dabei kaum auffallen. Zusätzlichen Stauraum bieten die Kellerräume sowie ein separater Fahrradkeller.

In den Wohnräumen wurde hochwertiger Parkettboden verlegt, während im Schlafzimmer Laminat und im Spitzboden Vinyl- sowie Teppichböden Verwendung fanden. Eine Klimaanlage im Schlafzimmer und Essbereich sorgt an heißen Tagen für angenehme Temperaturen. Zur Ausstattung gehören weiterhin elektrische Jalousien, eine moderne Schließanlage, eine Gas-Zentralheizung sowie ein Hausmeisterservice.

Der Verkehrswert der Wohnung wurde auf 1.502.000 € (Stand: 02.10.2024) festgelegt.

Lage:

Die Wohnung liegt in Düsseldorf-Oberkassel, einem der begehrtesten und repräsentativsten Stadtteile der Stadt. Die Achillesstraße befindet sich in einer hervorragenden Ecklage, direkt an der Luegallee, die eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das Düsseldorfer Stadtzentrum bietet. Diese Lage kombiniert ruhiges Wohnen mit einer exzellenten Infrastruktur – ideal für Berufstätige, die sowohl Erholung als auch berufliche Flexibilität schätzen.

Die Nähe zum Rheinufer ermöglicht entspannte Freizeitaktivitäten und gleichzeitig haben Sie von hier aus einen direkten Zugang zu den wichtigen Geschäftsvierteln der Stadt. Mit der fußläufig erreichbaren Straßenbahn und den Buslinien gelangen Sie in wenigen Minuten in die Innenstadt, wo sich zahlreiche Arbeitsmöglichkeiten, internationale Unternehmen und Co-Working-Spaces befinden. Auch die Anbindung an die Autobahnen A52 und A46 bietet Pendlern eine hervorragende Mobilität und schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte.

Für Berufstätige, die im Homeoffice arbeiten, bietet die ruhige Lage dennoch genug städtische Lebendigkeit: Zahlreiche Cafés und Restaurants in unmittelbarer Nähe schaffen Abwechslung und bieten Gelegenheiten für Geschäftsessen oder einen schnellen Lunch. Zudem sind hochwertige Einkaufsmöglichkeiten sowie sämtliche Dienstleistungen des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar.

Die perfekte Lage zwischen Ruhe und beruflicher Erreichbarkeit macht diese Wohnung zur idealen Wahl für berufstätige Stadtbewohner, die den Ausgleich zwischen Arbeitsleben und Wohnqualität suchen.

Impressionen:

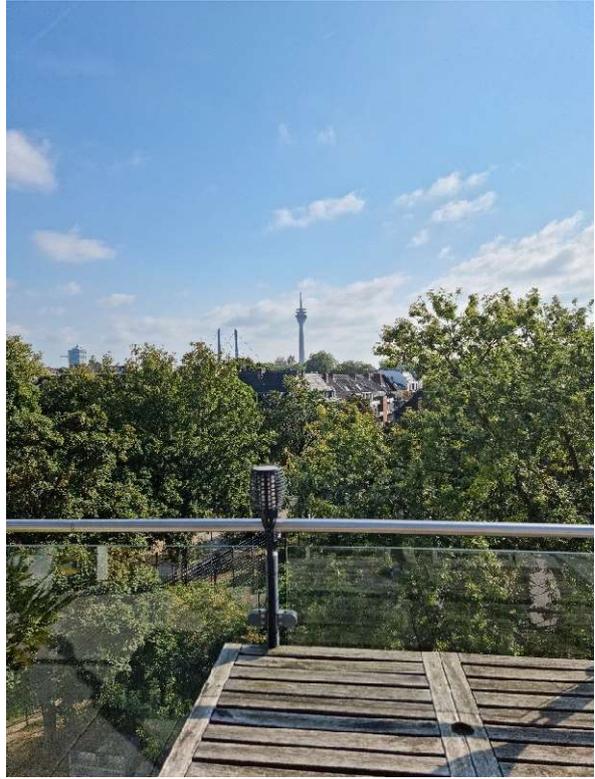






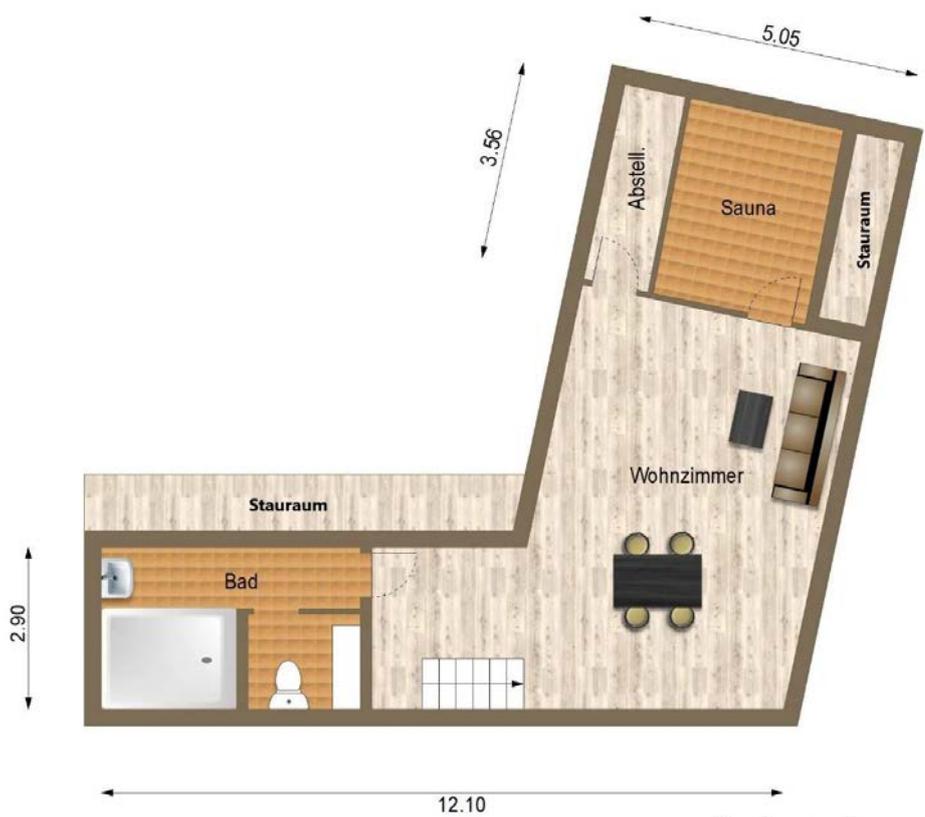
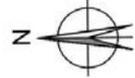
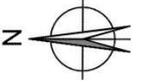


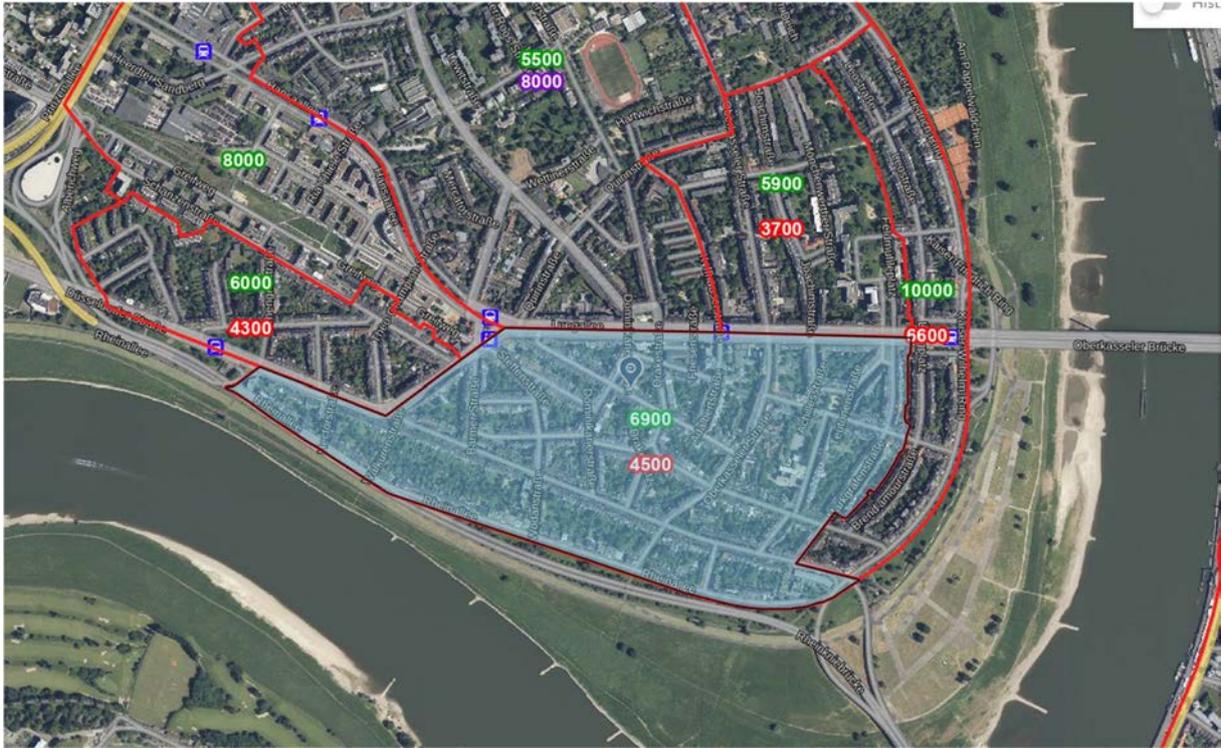














Kontakt:



Maik Diehl
Diehl Immobilien Management GmbH

Keltenstr.15
41849 Wassenberg
E: info@diehl-immobilienmanagement.de
W: www.diehl-immobilienmanagement.de
T: +49(0) 2432 9639596
M: +49(0)157 92527392 (auch per WhatsApp)

Amtsgericht Aachen HRB 26681
Ust.-IdNr.: DE 360711960



UNTERNEHMER
GRUPPE
WEST

Rechtshinweis:

Bei den Objektangaben sind wir angewiesen auf Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger, Behörden oder Hausverwaltungen. Wir übernehmen hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen