

EXPOSÉ

## EXTRAVAGANTE DESIGNER-LUXUS GALERIEWOHNUNG AUF HIGH LEVEL MIT TRAUMTERRASSE



### ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung  
Adresse: 40589 Düsseldorf / Itter  
Baujahr: 2015  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 85 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 7.647,06 €  
Hausgeld (ca.): 387,- €  
Etage: 3  
Anzahl Etagen: 4

**Kaufpreis**  
**€ 650.000,-**

### LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

# Eckdaten

> Maisonettewohnung

> Düsseldorf / Itter

> 3 Zimmer

> 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1321



## Objekteckdaten:

|   |                              |
|---|------------------------------|
| Objektart                                 | Maisonettewohnung            |
| Adresse                                   | 40589 Düsseldorf / Itter     |
| Baujahr                                   | 2015                         |
| Zimmerzahl                                | 3                            |
| Wohnfläche (ca.)                          | 85 m <sup>2</sup>            |
| Kaufpreis                                 | 650.000,- €                  |
| Kaufpreis pro m <sup>2</sup>              | 7.647,06 €                   |
| Hausgeld (ca.)                            | 387,- €                      |
| Etage                                     | 3                            |
| Anzahl Etagen                             | 4                            |
| Aufzug                                    | Personenaufzug               |
| Terrasse                                  | ja                           |
| Dachform                                  | Satteldach                   |
| Bauweise                                  | Massiv                       |
| Garage                                    | ja                           |
| Anzahl Stellplätze                        | 1                            |
| Stellplatzart                             | Tiefgarage                   |
| Tiefgarage                                | Anzahl 1                     |
| Energieausweis                            | Verbrauchsausweis            |
| Wesentlicher Energieträger                | Erdwärme                     |
| Energieverbrauchskennwert                 | 16 kWh / (m <sup>2</sup> *a) |
| Energieausweis gültig bis                 | 2024-04-28                   |
| Energieausweis Jahrgang                   | vor 1.5.2014                 |
| Energieverbrauch für Warmwasser enthalten | ja                           |
| Energieausweis Werteklasse                | A                            |
| Energieausweis Baujahr                    | 2015                         |
| Energieausweis Gebäudeart                 | Wohngebäude                  |
| Unterkellert                              | ja                           |
| Räume veränderbar                         | ja                           |
| Größe Balkon / Terrasse (ca.)             | 13 m <sup>2</sup>            |
| Ausrichtung Balkon / Terrasse             | Südwest                      |
| Schlafzimmer                              | 2                            |
| Badezimmer                                | 1                            |
| WC  | 1                            |
| Küche                                     | offene Einbauküche           |

|                      |                                 |
|----------------------|---------------------------------|
| Bodenbelag           | Fliesen, Parkett                |
| Heizung              | Zentralheizung, Fußbodenheizung |
| Befeuerung           | Elektro, Erdwärme               |
| Wasch- / Trockenraum | ja                              |
| klimatisiert         | ja                              |
| Ausstattung          | LUXUS                           |
| Abstellraum          | ja                              |
| Fahrradraum          | ja                              |
| Ausbaustufe          | Schlusselfertigmitkeller        |
| Gäste-WC             | ja                              |
| Kabel / Sat-TV       | ja                              |
| Wellnessbereich      | ja                              |
| Serviceleistungen    | Reinigung                       |
| Zustand              | neuwertig                       |
| Erschließung         | voll erschlossen                |
| bezugsfrei ab        | ab sofort                       |

Provision für Käufer 3,57 % inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer, fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages

- > Maisonettewohnung
- > Düsseldorf / Itter
- > 3 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1321



## Objektbeschreibung:

Ein Wohnraum wird wahr - Wohnen Sie so, wie andere es sich erträumen, denn Sie haben es sich verdient.

Traumhafte und exquisite Maisonette-Wohnung bietet Luxus und Komfort auf zwei Etagen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> mit Dachterrasse. Das im Jahr 2015 massiv erbaute und im September 2024 modernisierte Objekt besticht durch einen Top-Zustand (wie neu) und hochwertige Ausstattungen. Mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei geräumige Schlafzimmer und ein extravagantes Badezimmer sowie ein Gäste WC.

Betreten Sie die großzügige, offene Küche, die nahtlos in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich übergeht, und genießen Sie die luxuriöse Einrichtung inklusive einer hochwertigen Einbauküche. Der Bodenbelag aus edlen Fliesen und weiß geöltes Parkett verleiht der Wohnung einen außergewöhnlichen Charakter. Für zusätzlichen Komfort sorgt die Multi-Split-Klimaanlage, die an heißen Tagen ein angenehmes Raumklima garantiert.

Die sonnige Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen im Freien ein.

Dieses Wohnjuwel bietet funktionale Annehmlichkeiten und ein modernes, ästhetisches Lebensgefühl. Genießen Sie von der luxuriösen Ausstattung und machen Sie diesen Designer- Wohnraum wahr. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und das Hausgeld beträgt 387,00 EUR.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Wohnraum und seinen Besonderheiten einfangen:

### Besonderheiten:

- voll klimatisiert mit Blick auf die Skyline von Düsseldorf
- große, bodentiefe Fenster
- sämtliche Fenster haben elektrisch steuerbare Jalousien
- 13 Velux-XL-Dachfenster mit solarbetriebenen und zeitlich steuerbaren Außenjalousien
- stufenloser Zugang vom Keller/TG bis zum 3. OG.

Energieverbrauchskennwert: 16 kWh/qm.

Erdwärme mit Natural Cooling Funktion im Sommer

## Ausstattung:

Klimatisierte Penthouse-Maisonette-Galeriewohnung in Düsseldorf-Itter inklusive TG-Stellplatz mit Stromanschluss zur Anlage einer Wallbox

### Eigenschaften:

- Wohnzimmer - Schlafzimmer - Fernsehzimmer - Küche - Abstellraum mit WAMA-Anschluss
- Bad mit Doppelwaschbecken, bodentiefer XL-Dusche und WC - XL-Badewanne für zwei Personen in offenem Wohnraum auf der Galerie

- Gäste-WC
- Abstellraum mit Wasserzu- und abfluss
- alle Innentüren inkl. Hauseingangstür sind schallgeschützt
- 13,00 m<sup>2</sup> Dachterrasse mit pflegeleichten und optisch ansprechenden Keramikfliesen in Holzoptik, Terrasse mit Strom- und Wasseranschluss.

### Equipment:

- Premium-Einbauküche
- XL-Induktionskochfeld, Backofen mit Dampfgarfunktion und dem Flaggsschiff von Jura (Z10) - Steinarbeitsplatten und -theke
- Barhocker von La palma mit Sitzschale aus Nussbaumholz
- 120" 4K-Laser-TV, AppleTV 4k und Sonos-Surroundanlage - Sonos Multiroomlösung mit Lautsprecher für die Terrasse- DSL-100mbit/s. Sat- und LAN-Anschluss in allen Räumen
- Lichtsystem von Philips Hue, dimmbare Up- and Downlights von Luce Beam
- Recamiere in Leseecke
- Waschkeller mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- 7,00 m<sup>2</sup> separater Kellerraum
- TG Stellplatz Nr.11 mit der Möglichkeit eine Wallbox zu installieren.

### Boden:

weiß geöltes Eichenparkett und Feinsteinzeug in Betonoptik

Situation/Gebäude: 3. und 4. OG eines 8-Familienhauses aus dem Jahr 2015

## Lagebeschreibung:

Diese Luxus-Wohnraum befindet sich im charmanten Düsseldorfer Stadtteil Itter, einer der begehrtesten Wohngegenden der Rheinmetropole. Die Lage bietet eine harmonische Verbindung aus urbanem Komfort und naturnaher Umgebung, ideal für Familien und Berufstätige, die eine ruhige Wohnumgebung suchen, ohne auf die Vorteile des städtischen Lebens verzichten zu wollen.

Nur 6,8 Kilometer vom pulsierenden Zentrum Düsseldorfs entfernt, ermöglicht die Wohnung ihren Bewohnern schnellen Zugang zu kulturellen und geschäftlichen Annehmlichkeiten. Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie in nur 1,36 Kilometer Entfernung, was spontane Einkäufe und gemütliche Bummel einfach und bequem gestaltet.

Für Pendler und Reisende erweisen sich die nahen Autobahnanschlüsse, lediglich 2,52 Kilometer entfernt, als besonderer Vorteil, während für die kleinsten Familienmitglieder ein Kindergarten in unmittelbarer Nähe von nur 0,21 Kilometern zur Verfügung steht. Auch eine Grundschule ist mit 0,61 Kilometern schnell erreichbar. Weiterführende Schulen wie eine Realschule und ein Gymnasium sind mit Distanzen von 3,44 Kilometern und 3,38 Kilometern ebenfalls problemlos und zügig zu erreichen.

Diese Lage in Düsseldorf-Itter zeichnet sich durch eine perfekte Balance zwischen ruhigem, grünem Wohnen und der Nähe zur städtischen

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Düsseldorf / Itter
- > 3 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1321



Infrastruktur aus, wodurch sie zu einer besonders attraktiven Adresse für Ihr neues Zuhause wird.

Lage/Anbindung: Ruhige Nachbarschaft; ausschließlich Eigentümer - Busverbindung 6x/h Richtung Innenstadt (via Bilker S-Bahnhof oder Holthausen Richtung Hbf. - Aldi fußläufig erreichbar - Edeka Zurheide, Sportpark Niederheid, Vitalis Gym ca. 5 Minuten mit dem Auto - Die Kö erreicht man abhängig von der Verkehrslage in 10-20 Minuten. Die Wohnung bietet weite Blickachsen in jede Richtung

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.4.2024.  
Endenergieverbrauch beträgt 16.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma LE APIS Immobilien kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos, Texte und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma LE APIS Immobilien.

\*\*\*\*\*

Sie haben auch (ein) Haus oder eine Eigentumswohnung in dieser Gegend zu verkaufen?

Besuchen Sie unsere Tippgeberseite auf [www.le-apis-immobilien.de](http://www.le-apis-immobilien.de)

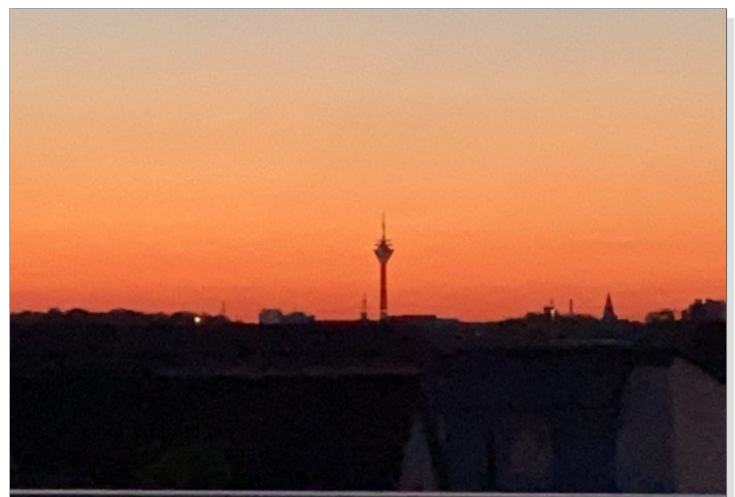
Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben!  
Fragen Sie doch einfach mal nach unter: 034298-54907-0 oder senden Sie uns eine E-Mail an [info@le-apis-immobilien.de](mailto:info@le-apis-immobilien.de)

\*\*\*\*\*

## Objektbilder:



Zugang zur Dachterrasse



traumhafte Sonnenuntergänge



Einbauküche mit Quarzarbeitsplatte

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
[info@le-apis-immobilien.de](mailto:info@le-apis-immobilien.de) - [www.le-apis-exklusiv.de](http://www.le-apis-exklusiv.de)

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Düsseldorf / Itter
- > 3 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1321



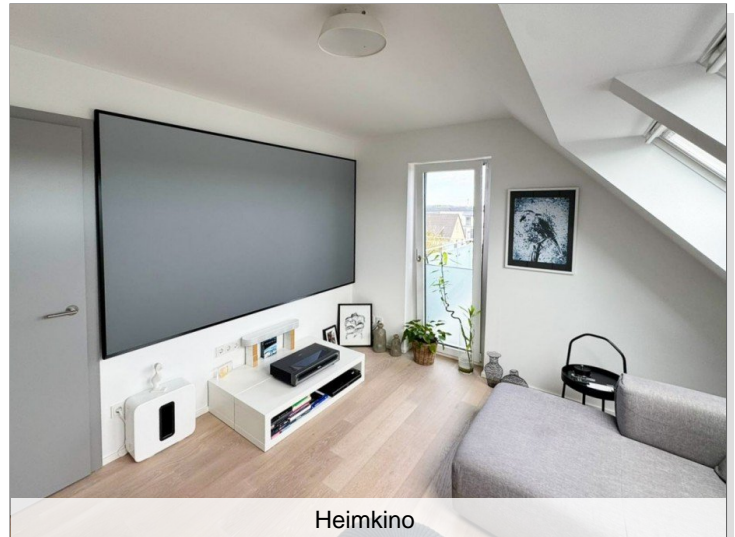
Hochwertige Einbauküche



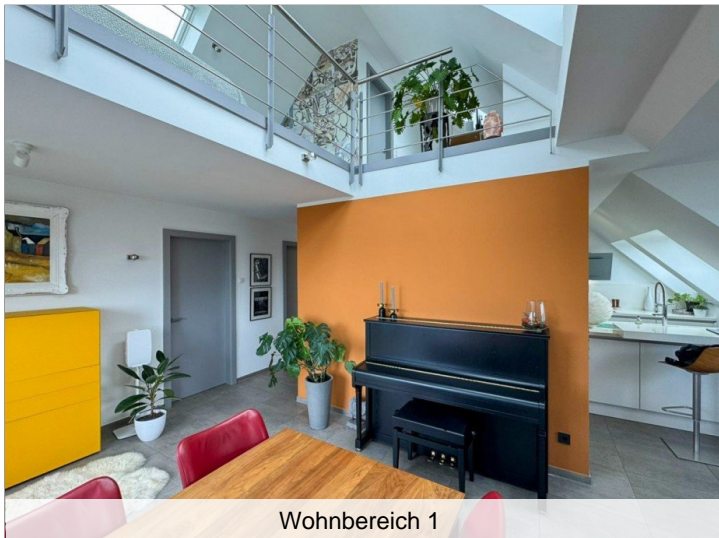
Wohnbereich 2



bald ist es soweit!



Heimkino



Wohnbereich 1



Einbauschränk vom Schreiner 1

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Düsseldorf / Itter
- > 3 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1321



Einbauschränk vom Schreiner 2



Schlafbereich im DG



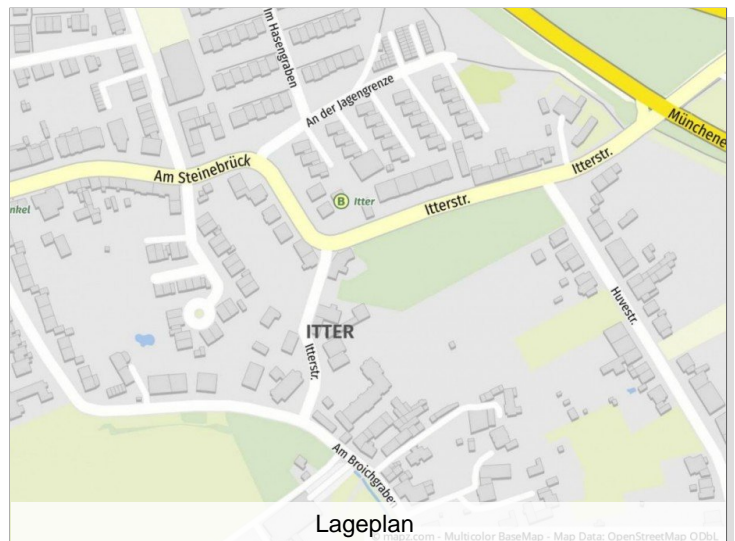
Schlafbereich



Badewanne im Schlafbereich



Schlafbereich 2



Lageplan

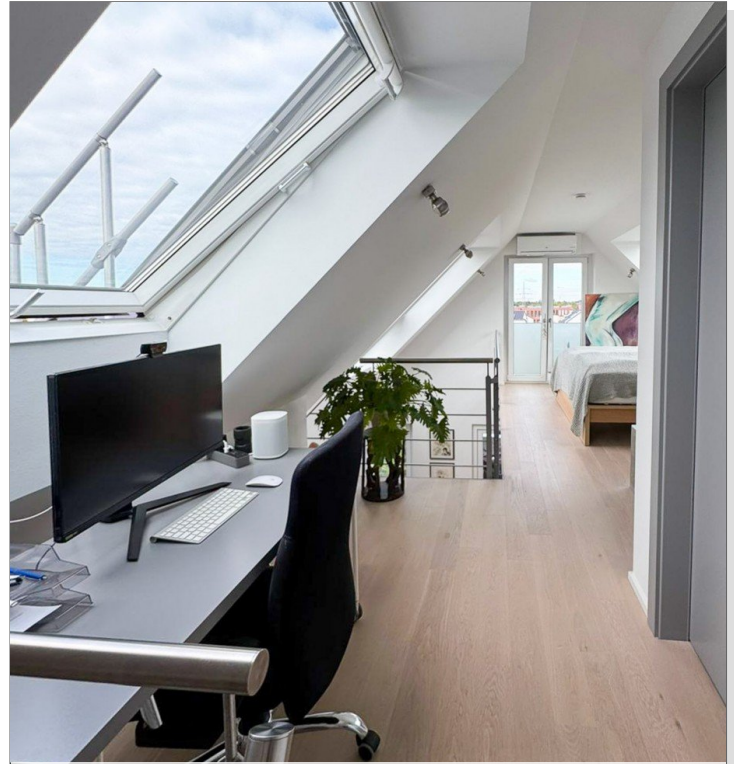
# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Düsseldorf / Itter
- > 3 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1321



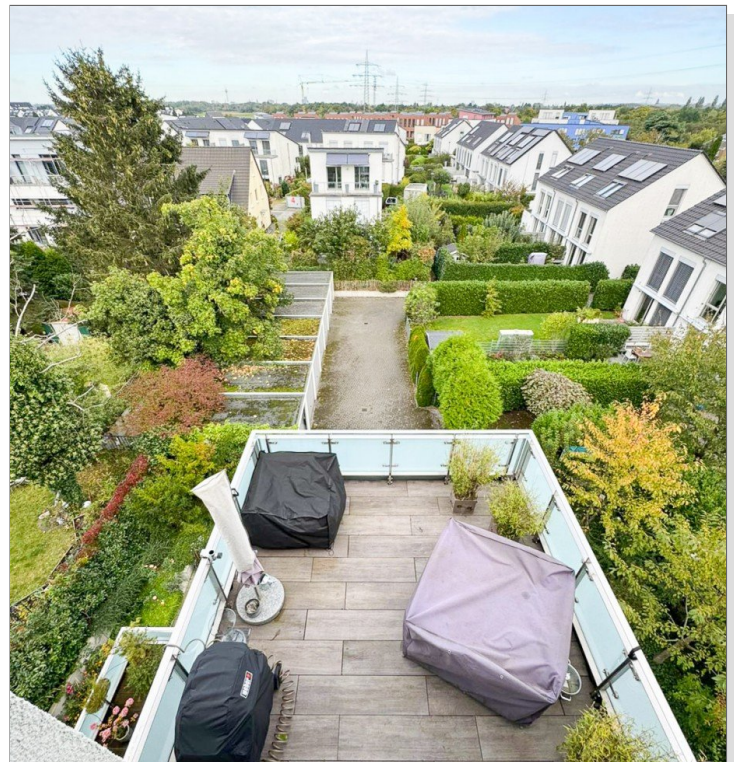
Masterbad 1



Arbeitsplatz im DG



Masterbad 2



Blick vom OG auf Dachterrasse

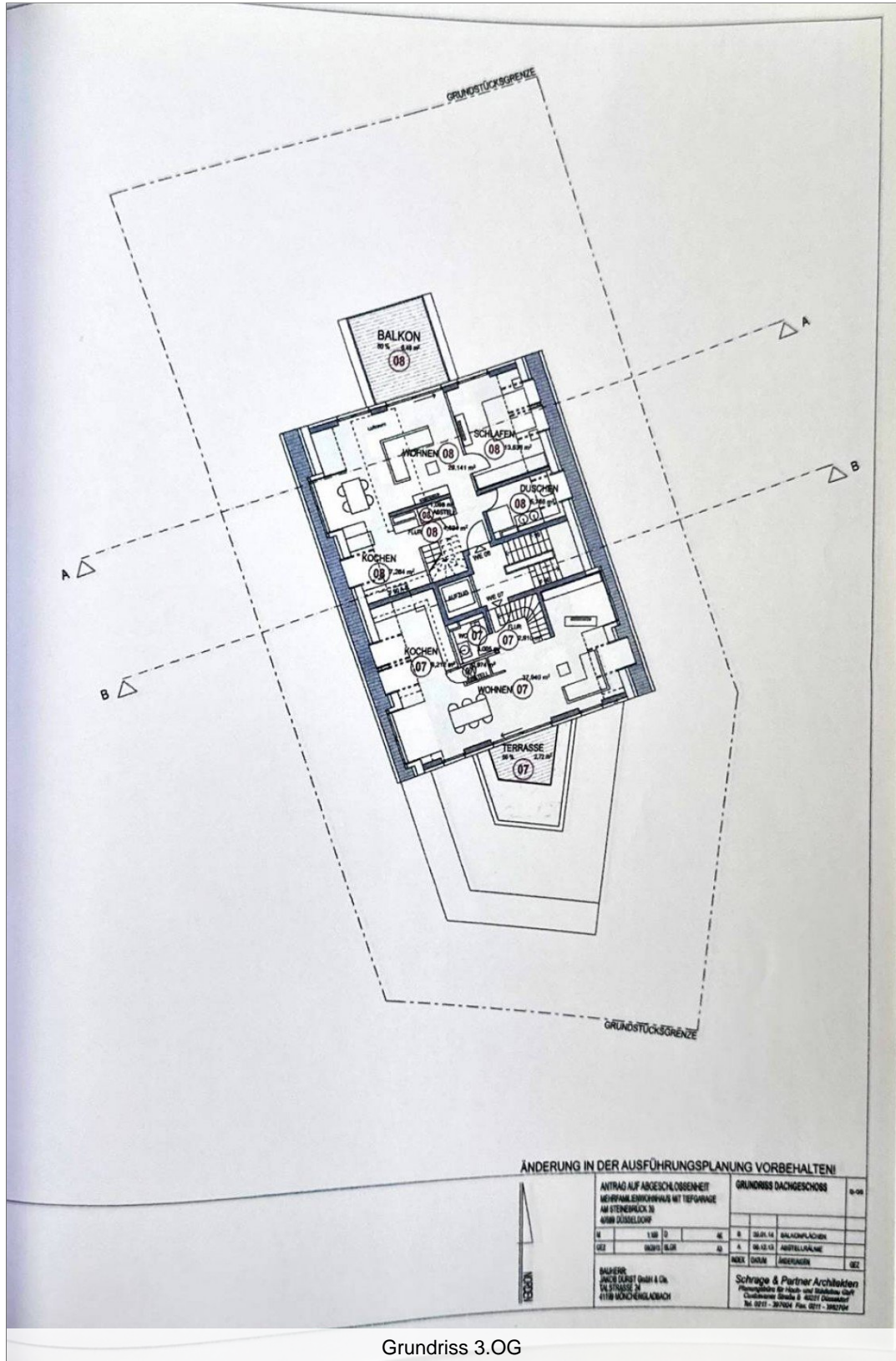
## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Düsseldorf / Itter
- > 3 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1321



ÄNDERUNG IN DER AUSFÜHRUNGSPLANUNG VORBEHALTEN!

|  |        |                        |    |        |
|--|--------|------------------------|----|--------|
| ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT<br>MEHRFAMILIENWOHNHAUS MIT TIEFGARAGE<br>AM STERNENBECK 33<br>41109 DÜSSELDORF |        | GRUNDRISS DACHGESCHOSS |    | 01-015 |
| W  | 1.182  | 0                      | 46 | 0      |
| GEZ  | 100/10 | 0,00                   | 42 | 0      |
| BALKON   |        | BALKONFLÄCHEN          |    | 0      |
| TERRASSE   |        | ANSTELLPLÄTZE          |    | 0      |
| TERRASSE   |        | NEBEN                  |    | 0      |
| TERRASSE   |        | NEBEN                  |    | 0      |

Schrage & Partner Architekten  
Planungsgruppe für Hoch- und Stadtbau GmbH  
Catharinenstraße 4 40221 Düsseldorf  
Tel. 0211 - 307004 Fax 0211 - 300704





