



ORS25, Oberrather Straße 25, 40472 Düsseldorf

*3-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad, Terrasse, Einbauküche, uvm.
direkt am Düsseldorfer Stadtwald*

Fakten

Einheit:	WE 04
Wohnfläche:	ca. 80,95 m ²
Anzahl Zimmer:	3
Geschoss:	1 von 4
Baujahr:	1895, Kernsanierung 2023
Kaltmiete:	k.A.
Nebenkosten:	k.A. (inkl. Heizung)
Gesamtmiete:	k.A.
Kaution:	k.A.
Energieausweis:	verbrauchsorientiert // Endenergieverbrauch: 40 kWh/(m ² *a) // wesentlicher Energieträger: Strom-Mix (Luft-Wärme-Pumpe-Hybrid)



VORDERHAUS 2.OG



Wohnen/Essen	27.11 m ²
Schlafen	14.15 m ²
Kind	11.52 m ²
Küche	6.86 m ²
Bad	7.73 m ²
WC	1.69 m ²
Terrasse	5.93 m ²
Flur	6.11 m ²
Gesamt:	81.10 m ²



Beschreibung

Das Gründerzeithaus von 1895 wurde zwischen 2021 und 2023 umfassend kernsaniert und um einen Townhouse-Neubau erweitert. Mit modernster Haustechnik ausgestattet, die großen Wert auf nachhaltige Energiegewinnung, Effizienz und Kostenoptimierung setzt, optimaler Wäre- und Schallisolierung und dem Komfort eines Aufzuges, verfügt das ORS25 über die Standards eines Neubaus und ist dabei nachhaltig.

Das Gebäude verfügt über ein hoch-moderne Hybridheizung, die die Vorteile einer Wärmepumpe mit der Zuverlässigkeit einer Gastherme verbindet und trägt so zur Nachhaltigkeit, Unabhängigkeit und Kostenreduktion bei.

Die Grundrisse der Wohnungen sind großzügig und modern gestaltet und das zeitlose Innendesign verbindet sich harmonisch mit Altbauelementen. Die Lage direkt am Aaper Wald ist ein Highlight. Und die Anbindung sowohl zum Düsseldorfer als auch zum Ratinger Stadtzentrum, so wie zu Autobahnen, zum Flughafen und zu diversen Bahnhöfen ist ideal. Dies macht Wohnen im ORS25 zur perfekten Symbiose aus Düsseldorf und Natur.

Lage

Das ORS25 liegt am nord-östlichen Stadtgebiet von Düsseldorf, im historischen Stadtteil Oberrath. Dieser Teil von Rath grenzt direkt an den Aaper Wald und das Stadtgebiet von Ratingen.

Von hier aus ist man unmittelbar im Grünen und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig auf der Westfalenstraße zu finden.

Im Umkreis von 1 km sind zahlreiche Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen zu finden, teilweise in direkter Nachbarschaft, wie die Kinder-Tagesstätte der evangelischen Gemeinde. Das Augusta-Krankenhaus ist fußläufig erreichbar.

Nur wenige Minuten entfernt befindet sich der S-Bahnhof Düsseldorf-Rath mit der Linie S6 und zahlreiche Stadtbahn-Haltestellen mit den Linien U71, U72 und 701, mit denen Sie direkt und ohne Umsteigen ins Stadtzentrum, zum Hauptbahnhof oder zum Düsseldorfer Flughafen gelangen. Die Auffahrt zur Autobahn A44 ist nur wenige Minuten entfernt.



ORS25 // Oberrather Straße 25, Düsseldorf

Ausstattung

- Einbauküche
- Fensterbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC, Badewanne,
- Terrasse
- Videosprechanlage
- High-Speed-Internet verfügbar
- Aufzug
- Kellerabteil















Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen

Düsseldorf, Oberrather Straße 25

Für nähere Auskünfte sowie Besichtigungstermine stehen Ihnen unsere Mitarbeiter unter folgender Anschrift gern zur Verfügung:



ORS25 by
DANFOX® Real Estate GmbH
Oberrather Straße 25 | 40472 Düsseldorf
Tel.: +49 177 2841 837
E-Mail: d.shay@danfox.de