

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### Gemütlich Wohnen im Grünen. Top-Lage



Objekt-Nr. OM-165175

### Wohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Verwaltung N.Y.  
Telefon: 0155 65843632  
Mobil: 0155 65843632

40627 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	74,29 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.900 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Mietobjekt befindet sich in einer Top-Lage von Düsseldorf-Unterbach.

Die sehr geräumige 2-Zimmerwohnung ist in einem alleinstehenden 7-Parteien-Haus im 1.Obergeschoss.

Die Wohnung selbst liegt sehr ruhig.

Das große Wohnzimmer wird sie sehr beeindrucken und ihnen viele Möglichkeiten zur Einrichtungsgestaltung geben.

Die zwei Balkone haben eine schöne Aussicht ins Grüne in Süd-Richtung und auf die ruhige 30er Zone Strasse in Ost-Richtung.

Die Küche ist sehr geräumig und bietet auch Platz für einen Esstisch.

Die genaue Aufteilung entnehmen Sie bitte dem angehängten Grundriss.

Bitte beachten Sie das die Nebenkosten von 150 Euro für eine Person berechnet wurden. Bei zwei Personen würde sich das Wassergeld erhöhen, somit würden für einen zwei Personenhaushalt die Nebenkosten 180 € im Monat betragen. Die Heizkosten sind in den Nebenkosten enthalten.

Es ist eine Nichtraucher-Wohnung.

Die Wohnung ist frisch renoviert und sofort einzugsbereit.

Vereinbaren Sie direkt einen Besichtigungstermin und überzeugen sich von dieser

Top-Gelegenheit in dem traumhaften idyllischen Unterbach.

## Ausstattung

Die vorhandene Einbauküche kann bei Bedarf übernommen werden.

Eine voll möblierte Vermietung der Wohnung ist auch möglich nach Vereinbarung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Attraktivität des Düsseldorfer Stadtteils Unterbach ergibt sich aus der gelungenen Kombination aus städtischer Atmosphäre und ländlichem Idyll.. Diese Lage und die Nähe zum Naherholungsgebiet Unterbacher See / Eller Forst und Unterbacher Forst machen es zu einem Stadtteil mit hohem Wohnwert.

Am Unterbacher See erwartet Sie Freizeit pur: Wander- und Radwege, Strandbäder und Wassersport.

Nur wenige Straßen entfernt sorgen vielfältige Freizeiteinrichtungen, gastronomische, kulturelle und soziale Angebote für Lebensqualität vor Ort.

Die wesentlichen Verkehrsachsen liegen in direkter Reichweite und verlaufen dennoch außer Sichtweite.

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen wie etwa Kindergärten und Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind ebenfalls vor Ort. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über nah gelegene Bushaltestellen, eine Busverbindung befindet sich sogar unmittelbar auf der Wohnstrasse.

Die A 52 und A 44 sind nur zwei Autominuten entfernt und ermöglichen einen unkomplizierten Anschluss an die Düsseldorfer Innenstadt (ca. 10 Minuten) sowie die Nachbarstädte Hilden, Ratingen und Solingen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	149,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Bad mit Wanne



Bad



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Abstellkammer

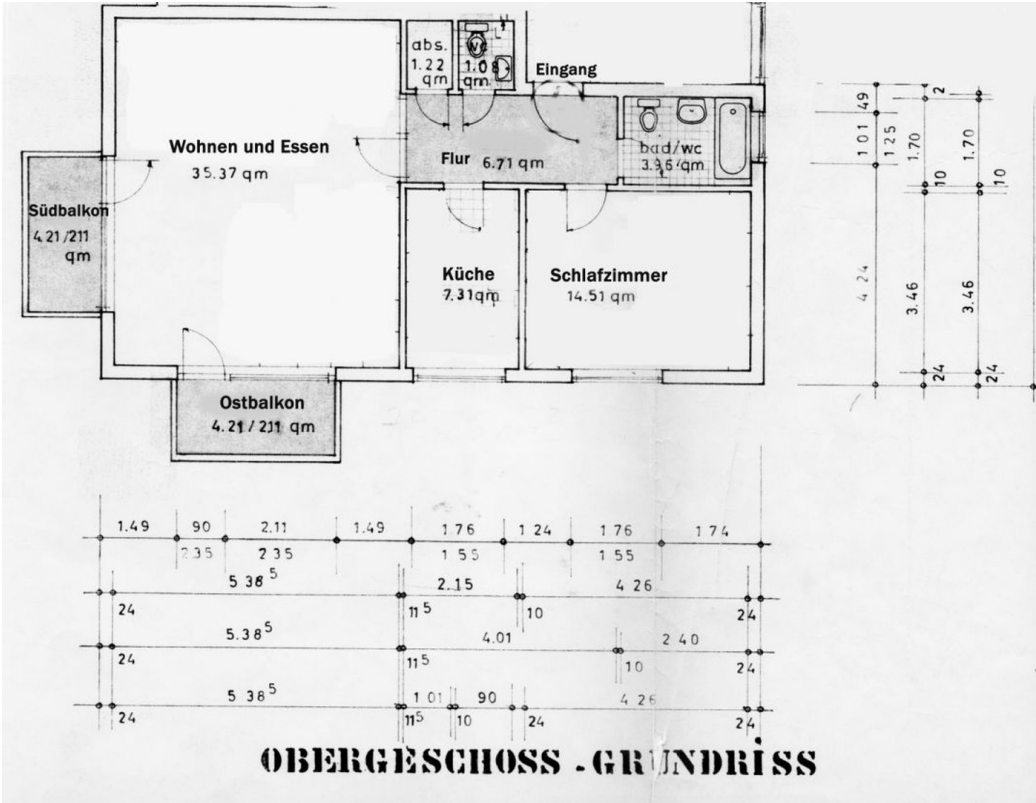


Einbauküche

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Flächenberechnung