

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

D-Gerresheim: Modernisierte 3 Zi. Wohnung mit großem Süd-Balkon und Aufzug in gefragter Lage



Objekt-Nr. OM-169278

Wohnung

Vermietung: **1.470 € + NK**

Ansprechpartner:
Lutz und Gabi Klinkhammer

40625 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	85,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	250 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	4.410 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im 2. Obergeschoss eines gepflegten bzw. modernisierten Mehrfamilienhaus befindet sich die hier angebotene 3-Zimmer-Etagenwohnung.

Es erwartet Sie eine ausgesprochen stilvoll ausgestattete Immobilie, die alle Anforderungen an ein modernes, und vor allem hochwertiges Wohnen erfüllt. Neben dem ansprechenden Gesamtzustand des Hauses präsentiert sich die Wohnung Dank der durchgeführten Modernisierungen von ihrer besten Seite.

Nach Betreten der Wohnung empfängt Sie eine Diele, ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Zugang auf die Loggia, eine Küche, ein Vollbad, ein Gäste-WC, zwei geräumige Schlafzimmer.

Im Untergeschoss des Hauses finden Sie neben einem gemeinschaftlichen Fahrradkeller auch einen eigenen Kellerraum.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen Mietwohnung in gefragter Wohnlage.

Ausstattung

- Parkettboden (Diele, beide Schlafzimmer, Wohn- & Essbereich)
- Granitboden (Gäste-WC, Vollbad & Küche)
- Bodentiefe Fenster
- Vollbad mit Wanne und Dusche
- Abstellraum auf der Loggia
- Großzügige Loggia mit Süd-West Ausrichtung
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Sep. Kellerraum
- Aufzug

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Düsseldorf-Gerresheim grenzt an den Grafenberger Wald. Durch seine bevorzugte Höhenlage und die wunderschönen, meist sanierten Stadthäuser zählt dieser begrünte Ortsteil zu einem der beliebtesten von Düsseldorf: Insider nennen ihn „Klein Paris“.

Gerresheim ist ein eigenständiger Ortsteil mit einem historischen Ortskern und hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen aller Schulsysteme sowie Ärzten und Krankenhäusern.

Durch das angrenzende Naturschutzgebiet wird das Freizeitangebot groß geschrieben. Im nahen Umfeld findet man diverse Reitställe, Golf- und Tennisanlagen sowie verschiedene Spazier- und Joggingwege. Zur Düsseldorfer Innenstadt fährt man nur wenige Minuten.

Bushaltestelle Dreherstraße

Buslinie 724 in Richtung Holthausen, Düsseldorf / Buslinie 724 in Richtung Waldfriedhof, Düsseldorf

Buslinie 725 in Richtung Lausward, Düsseldorf / Buslinie 725 in Richtung Düsseldorf Hauptbahnhof

Buslinie 733 in Richtung St.-Vinzenz-Krankenhaus, Düsseldorf/ Buslinie 733 in Richtung Am Püttkamp,

Buslinie 737 in Richtung Erkrath/ Buslinie 737 in Richtung Düsseldorf Hauptbahnhof

Buslinie 738 in Richtung Schellenberg, Mettmann/ Buslinie 738 in Richtung Hubbelrath,Düsseldorf

Straßenbahnlinie U73 in Richtung Universität Ost.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	104,53 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Diele



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Loggia



Loggia

Exposé - Galerie



Abstellraum (Loggia)



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer2



Vollbad

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Türbeschläge