

Exposé

Dachgeschosswohnung in Düsseldorf

Helle 3-Zimmer Dachgeschosswohnung + Möbliert + Küche / EXPATS WELCOME



Objekt-Nr. OM-181000

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:
Marcel Tiemann

Ludwig-Wolker Str 3
40477 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1965	Mietsicherheit	2.300 €
Zimmer	3,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	61,00 m ²	Übernahmedatum	01.08.2026
Nutzfläche	67,00 m ²	Zustand	saniert
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	140 €	Badezimmer	1
Heizkosten	60 €	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle Dachgeschosswohnung im 4. Obergeschoss (linke Hausseite) eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet eine Menge Wohnkomfort.

Der Allgemeinzustand der Wohnung ist gepflegt. Das Badezimmer wurde 2007 saniert.

In den letzten Jahren wurde die Wohnung kontinuierlich renoviert, wobei Laminat, Fenster, Gegensprechanlage, Türen, Elektro und Küche erneuert wurden.

Zudem wurde der Dachboden gedämmt.

Eine Kernsanierung der Küche erfolgte 2023. Sie ist nun mit einem neuen Siemens-Elektroherd, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Kühlschrank und Backofen und diversen Accessoires ausgestattet.

Im Bad ist eine Waschmaschine von 2023.

Zur Wohnung gehört ein Keller. Es aber ist kein Aufzug und kein Balkon vorhanden.

Die Wohnung wird bevorzugt möbliert vermietet.

Änderungswünsche können besprochen werden, Möbel im Keller eingelagert werden.

Mindestmietdauer 12 Monate

Ausstattung

-Große Schlafzimmer: Großes Bett 160 x 200 und großer Kleiderschrank, Kommode, Tisch

-Kleines Schlafzimmer, Bett 140 x 200, Kommode, Kleiderschrank, Tisch, Sessel

-Arbeitszimmer: Couch, Tisch, TV, Ventilatoren

-Flur: Bar-Tisch mit 6 Stühlen, Dielenschrank, Schuhregal

-Küche: Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, Mikrowelle, Ofen, Herd (Induktion), Kaffeemaschine, Geschirr, Wasserkocher, Besteck Töpfe ect

-Bad: diverse Schränke, Regale, Waschmaschine (erst 3 Jahre alt)

-Allgemein: Lampen, Bilder Accessoires, Staubsauger

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

- Treppenhausreinigung ist in den Nebenkosten enthalten

- Nur an Nichtraucher zu vermieten

- Belegung maximal 2 Erwachsene und 1 Kind.

- MINDESTMietdauer ein Jahr

- kein Balkon, kein Aufzug

Die Wohnung ist noch vermietet.

Wünschen Sie einen Besichtigungstermin am 06. Juni 2026 zwischen 11:00 u. 17:00?

(Landlord speaks english)

Mietbeginn ausschließlich 01.08.2026. Nicht eher, nicht später.

Die Termine vergebe ich am 29.06.

Dann bitte Kontaktaufnahme per mail mit zwingend folgenden Angaben:

1. Anzahl der Personen
2. Alter
3. berufliche Situation
4. Mietdauer (mindest 1 Jahr)

Emails mit allen Angaben werden im Laufe einiger Tage beantwortet.

EMAILS OHNE DIESE ANGABEN KÖNNEN AUFGRUND DER GROßEN ANZAHL NICHT BEANTWORTET WERDEN.

DANKE FÜR IHR VERSTÄNDNIS !!!!!!!!!!!!!!!

Wohngemeinschaften nur wenn es vertraglich EINEN Hauptmieter gibt.

Zur Abwicklung nötig:

- Kautions gesamt 2.300€ in Bar oder per Bankbürgschaft vor Schlüsselübergabe max 10 Tage nach Vertragsunterzeichnung. Kautions wird auf ein Treuhandkonto eingezahlt.
- Kautionsanzahlung von 500€ in bar bei Vertragsunterschrift
- aktuelle Gehaltsabrechnung, sowie die Abrechnung von vor einem Jahr.
- Bonitätscheck SCHUFA

Lage

Die Wohnung liegt im Stadtteil Düsseldorf-Pempelfort. Pempelfort gehört zu den bevorzugten und attraktivsten Wohnlagen der Landeshauptstadt Düsseldorf und zeichnet sich besonders durch seine urbane und szenige Lebensart aus.

Das Ambiente des Viertels mit seinen In-Lokalen, interessanten Bars, Agenturen oder Ateliers sucht seinesgleichen. Die Infrastruktur ist hervorragend. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe der Immobilie.

Flughafen, Messe, Innenstadt und Hauptbahnhof sind mit privaten oder öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten schnell erreichbar.

Gegenüber dem Haus ist ein Kiosk mit DHL Paketshop.

Die Wohnung hat KEINEN Balkon, aber zum Rhein sind es 5 min bzw 800m

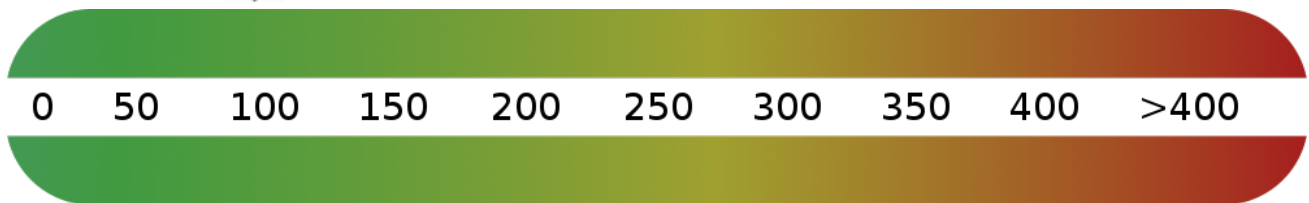
Tiefgaragen Plätze in unmittelbarer Nähe mietbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	98,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Bad mit Waschmaschine



Küche mit Geräten

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie

Bild: Teilansicht des Wohnzimmers



Bild: Kinderzimmer



Bild: Schlafzimmer



leere Zimmer



Dachboden, zum Wäsche trocknen

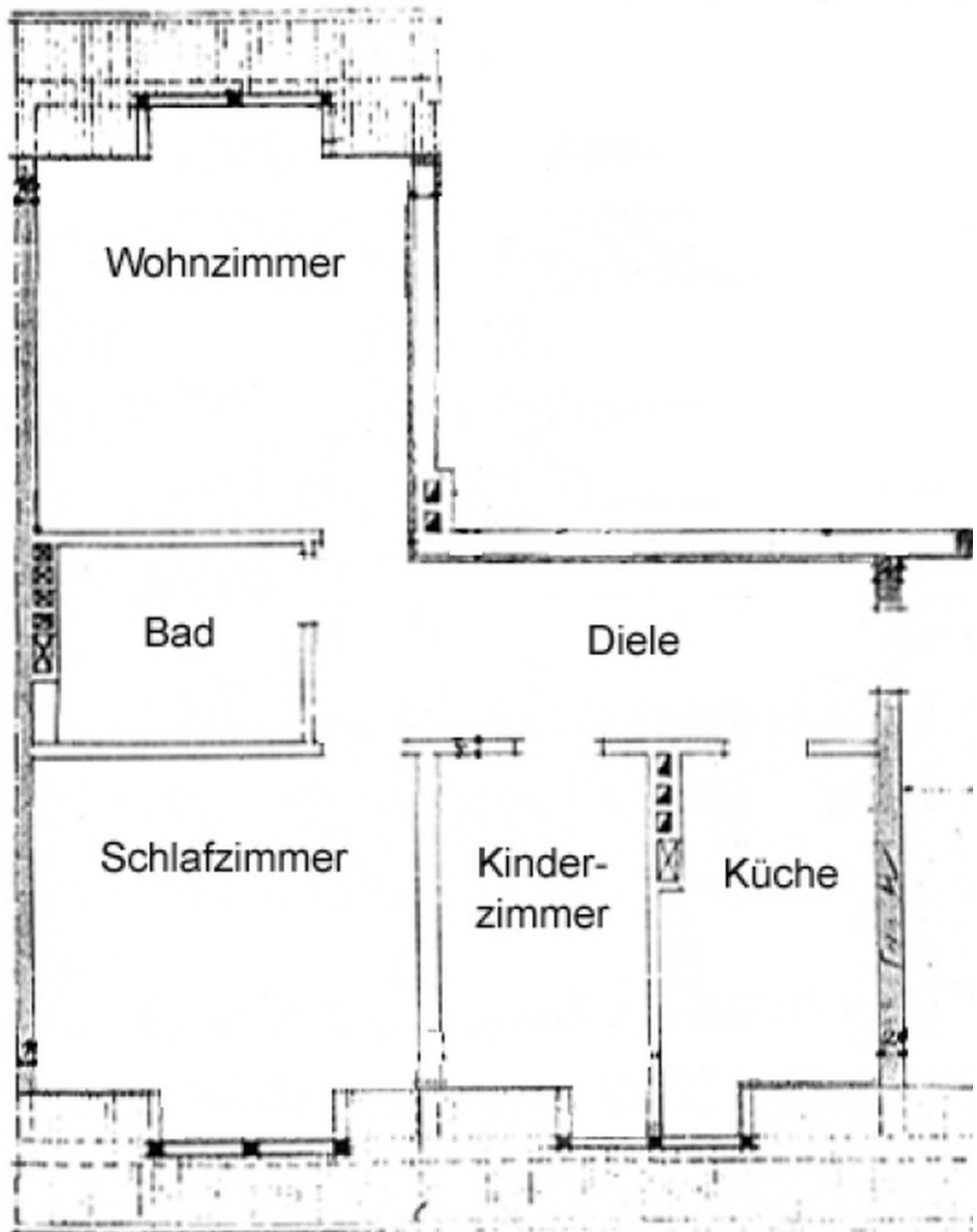
Exposé - Galerie

Bild: Blick in den begrünten Innenhof



Aussicht / View

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung