

# Exposé

## Terrassenwohnung in Düsseldorf

### Rheinnahe helle 3-Zimmer-Terrassenwohnung + Loggiaraum und Garten in Kaiserswerth



Objekt-Nr. OM-213962

#### Terrassenwohnung

Vermietung: **1.370 € + NK**

Ansprechpartner:  
C. B. Rabus

Rheinbrohler Weg 30  
40489 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	89,68 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	89,68 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	290 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	4.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sehr helle Wohnung liegt in einer gepflegten Wohnanlage in einer rheinnahen sehr ruhigen Spielstraße.

Die kreisförmig angelegte Spielstrasse dient als Zufahrt für die Anwohner zu den Wohnungen der Wohnanlage.

Das Äußere dieser im Kreis angelegten Wohnanlage birgt in seinem Inneren und als Herzstück eine großzügige Gartenanlage (s. Lageplan/Grundrisse).

Innerhalb der Gartenanlage ist jeder Parterre-Wohnung ein privates Gartenstück zugeordnet (ca. 10x10m). Eine dieser Parterre-Wohnungen mit privaten Gartenstück steht zur Vermietung.

Diese 3-Zimmer-Terrassenwohnung mit zwei Loggien und Garten verfügt über eine sehr vorteilhafte Raumaufteilung.

Zudem wird die zusätzliche geschlossene Loggia (mit Fensterfront nach Westen) gerne als weitere Räumlichkeit (Home Office oder für Sport/als Wintergarten) genutzt.

Die Fenster der Wohn- und Schlafräume bieten freien Blick ins Grüne.

Der private abschließbare Mieter-Kellerraum, Hausmeisterservice, Treppenhausreinigung sowie die Nutzung des Wasch-, Trocken- und Fahrradkellers sind inklusive.

Betritt man vom Wohnungseingang im Westen (s. Skizze) den ersten Flur, so befindet sich rechterhand zuallererst das im Frühjahr 2024 vollsanierte erste Badezimmer mit Dusche/Gäste-WC.

Einige Schritte weiter führt der Flur in den offen angelegten weiträumigen Wohn- und Esszimmerbereich.

Dieser zentrale Wohn- und Essbereich wird sowohl von den Fensterfronten im Westen (Wohnbereich)

als auch von den Fensterfronten der Terrassenseite im Osten (Essbereich) und zu Garten und Rasenflächen hin mit Licht geflutet.

Im Westen grenzt an den Wohnbereich die Räumlichkeit der geschlossenen Loggia an (oft als Home Office/für Sport genutzt).

Im Osten führt vom Essbereich eine kleine offene Loggia in die gefliesten Küchen;

Ebenso geht es von dieser Loggia hinaus auf die Sonnenterrasse (teils überdacht) und in den Garten.

Weiterhin führt ein kurzer zweiter Flur vom zentralen Wohn- und Essbereich aus in einen persönlicheren Wohnbereich, d.h. ins zweite Badezimmer mit Wannenvollbad und zu den beiden Schlafzimmern.

Der Garten kann durch Terrassentüren gleichermaßen vom Essbereich aus als auch von einem der Schlafzimmer aus betreten werden. Das direkt an Wohnung und Terrasse angrenzende private Gartenstück (ca. 10x10m) ist der alleinigen Nutzung des Mieters vorbehalten und wird von ihm gepflegt.

## **Ausstattung**

- \* Die Wohnung ist vollständig mit Laminat und Fliesen ausgelegt
- \* Alle Fenster sind isolierverglast und haben Außenjalousien bzw. Rolläden
- \* Eine moderne Einbauküche ist vorhanden und kann auf Wunsch vom Vor-Mieter übernommen werden
- \* Vollsaniertes kleines Badezimmer mit Dusche/Gäste-WC (Frühjahr 2024) und großes Badezimmer (mit Wanne)
- \* Neue Heizungsanlage ab 2020
- \* Ein Kellerraum
- \* Privates Gartenstück mit Terrasse (ca. 10x10m)
- \* Zusätzlich: TG-Stellplatz (vergitterte Box) zzgl. 100,-€/mtl.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Bewerbungsunterlagen per Email sind erwünscht.

Im Vermietungsprozess werden entsprechend des Prozessfortschritts die folgenden Unterlagen von Mietinteressenten erbeten:

- \* Mieter-Selbstauskunft
- \* Identitätsnachweis
- \* Mietzahlungsbestätigung
- \* Schufa-BonitätsCheck
- \* Einkommensnachweise

## **Lage**

In hervorragender Kaiserswerther Wohnlage ist diese Terrassenwohnung mit privatem Garten (ca. 10x10) gelegen:

Sie liegt in einer kreisförmig angelegten stillen Spielstrasse als Zufahrt zu den Wohnungen dieser Anlage

- eingehügt von Baumbeständen und Buschwerk.

Hinter den Vorderfronten der Hausfassaden befindet sich auf der Rückseite eine Gartenanlage mit Gemeinschafts- sowie Privatgärten.

Diese sehr ruhige Lage mit der zugleich sehr guten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel

-nur wenige Schritte entfernt- sind weitere Pluspunkte

(U-Bahn-Station „Kittelbachstrasse“ ca. 150 Meter entfernt/Bushaltestelle „Kaiserpfalz“).

Mit der U-Bahn ist man in 20 Minuten in der Düsseldorfer Innenstadt.

Der Rhein ist nur 200 Meter entfernt.

Als Jogger läuft man hier im ersten Morgenlicht die Baumallee über den Damm zum Burghof hin,

und in 3 Minuten mit der untergehenden Sonne am Rhein entlang.

Kaiserswerth ist sowohl eine sehr bevorzugte Wohngegend als auch ein beliebtes Ausflugsziel mit seinem schönen historischen Ortskern, Stiftskirche, dem Rheinufer und den Rheinstränden, der Fähre, den Biergärten,

der Kaiserpfalz und manches mehr.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Shops, Apotheken, Ärzte etc., ebenso wie Kindergärten, Grundschule, zwei konfessionelle Gymnasien und die internationale Privatschule Düsseldorf ISD sind von der Wohnung aus alle in fußläufiger Entfernung erreichbar.

Im Zentrum Kaiserswerth (500 m) findet zweimal wöchentlich ein Wochenmarkt statt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

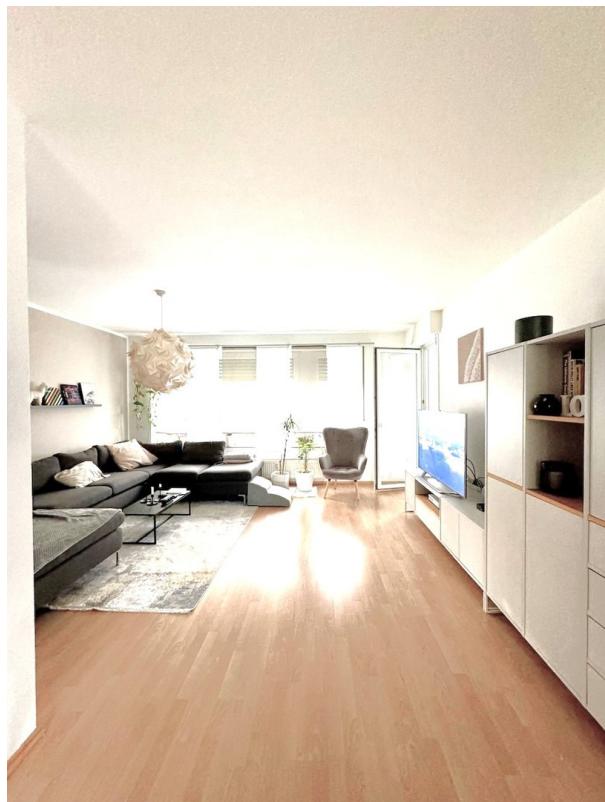
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	147,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnanlage / Gartenanlage

# Exposé - Galerie



Wohnbereich Richtung Westen



Wohnbereich Richtung Osten

# Exposé - Galerie



Küche Richtung Osten



Bad 1: Duschbad und Gäste-WC



Bad 2: mit Wannenbad Bild1

# Exposé - Galerie



Bad 2: mit Wannenbad Bild2

Eingangsbereich (West) + Flur



Wohnbereich West-Ost-Richtung

# Exposé - Galerie



Wohnbereich zu Loggia/West hin



Wohnbereich zu Garten/Ost hin

# Exposé - Galerie



Loggia / Schlafzimmer nach Ost



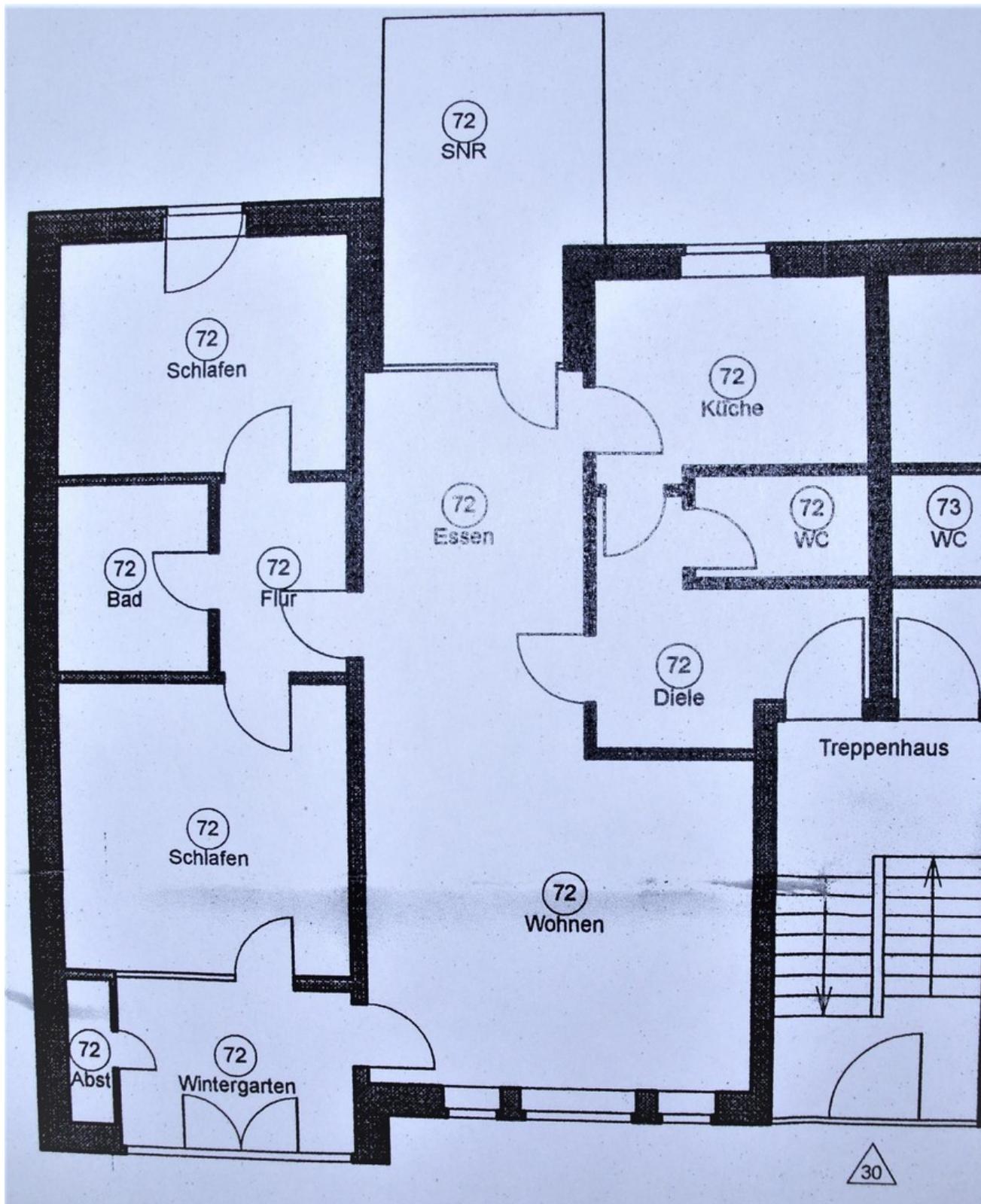
Schlafzimmer Richtung Loggia

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer zu Garten/Ost hin

# Exposé - Grundrisse



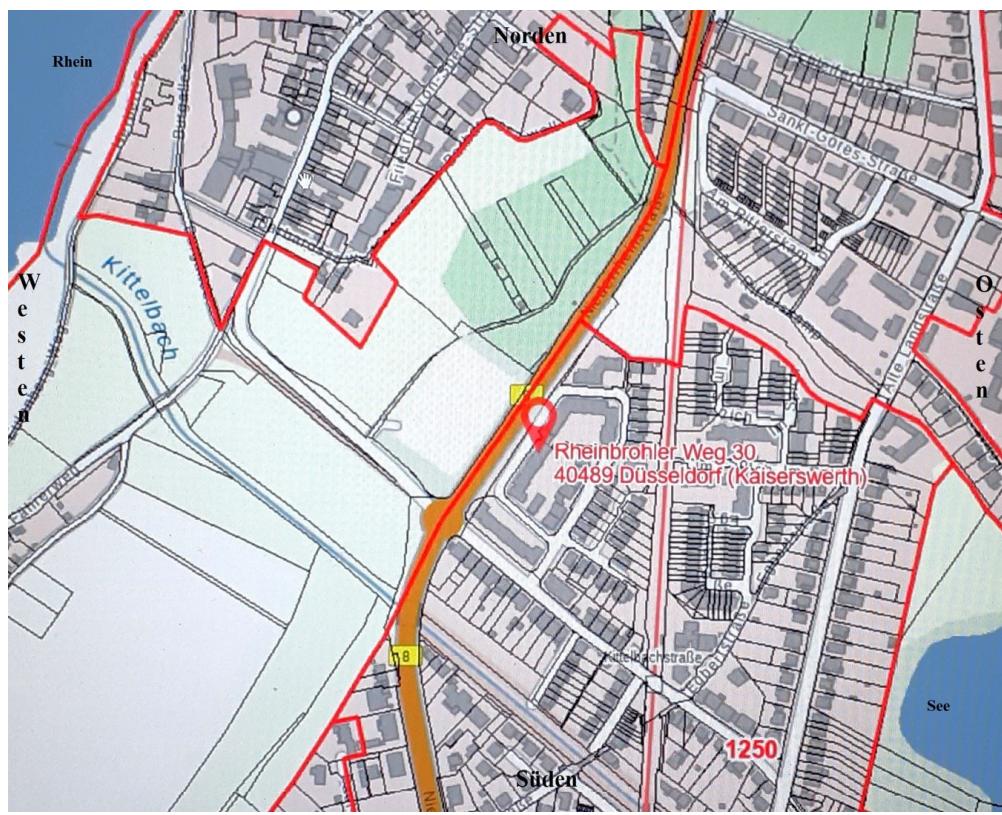
Wohnungsgrundriss Skizze 1

# Exposé - Grundrisse



Wohnungsgrundriss Skizze 2

# Exposé - Grundrisse



Lageplan Rheinbrohler Weg