

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Traumwohnung D-Zoo 1,5-Zimmer KDB, Grunerstr. 2 Balkone



Objekt-Nr. OM-22256

Wohnung

Vermietung: **840 € + NK**

Grunerstr. 70
40239 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	1,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	56,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	140 €	Etage	4. OG
Mietsicherheit	2.520 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause liegt im 4. OG dieses gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung hat eine Grundfläche von ca. 56 qm. Von einer quadratischen Diele (mit einer kleinen praktischen Abstellkammer) erreichen Sie die helle Küche mit Zugang zur vorderen, nach Osten ausgerichteten Terrasse mit Blick auf den Zoopark. Hier haben Sie die Möglichkeit eine Küche nach Ihren Wünschen einzurichten. Über das nach Westen ausgerichtete, sehr ruhige Wohn-/Schlafzimmer können Sie den überdachten Balkon mit Blick in den für die Zoo-Gegend typischen großzügigen grünen Gärten mit altem Baumbestand betreten. Abgerundet wird das Angebot von einem modernen Bad mit Dusche, Waschtisch, WC, Handtuchheizung und Kölner Lüftung. Das moderne Bad ist an den Wänden mit großformatigen weißen Fliesen und auf dem Boden mit anthrazitfarbenen Fliesen ausgestattet. Die Wohnung ist mit einem hochwertigen Vinylboden in Holzoptik ausgestattet. Neben dem Bad wurde die komplette Elektrik, alle Fenster, Türen und Türzargen in 2023 komplett erneuert. Dem Mieter steht ein Kellerabteil als Stauraum zur Verfügung. Ein Fahrradkeller ist vorhanden.

Das Gebäude wurde 2022 energieeffizient auf Fernwärme umgestellt. Zentrale Warmwasseraufbereitung.

Ausstattung

- zwei Balkone (vorne Terrasse Richtung Osten und hinten Richtung Westen zur Gartenseite)
- modernes Bad
- moderne Elektrik
- Vinyl-Fußböden in Holzoptik

Fußboden:

Laminat, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Duschbad

Sonstiges

Vermietung direkt vom Eigentümer. Bitte keine Makleranfragen.

Keine Wohngemeinschaften.

Lage

Die Zoo-Gegend in Düsseldorf ist ein traditionell wohlhabender Stadtteil von Düsseldorf, der sich ursprünglich um ein Kloster herum entwickelte. In der Bevölkerung wird der Stadtteil häufig Zooviertel, oder kurz Zoo genannt, entsprechend verweist der Name der S-Bahn-Station Düsseldorf-Zoo auf diesen häufig genutzten Stadtteilnamen. Düsseldorf liegt östlich von Derendorf und Pempelfort, südlich von Mörsebroich, westlich von Grafenberg und nördlich von Flingern. Die Grunerstraße ist eine wenig befahrene zweispurige Straße mit Parkmöglichkeiten auf beiden Straßenseiten. Tempo 30-Zone! Düsseldorf zählt zu den gehobenen Wohngebieten in Düsseldorf, besonders die Gegend um den Zoopark ist begehrt und entsprechend hochpreisig. In der Umgebung gibt es viele villenartige Gebäude, die häufig Eigenheime sind. Eine perfekte Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem PKW als auch per Bus und Bahn gegeben. Die Innenstadt ist auch gut mit dem Fahrrad zu erreichen. Einkäufe, die über den täglichen Bedarf hinausgehen, können bequem auf der Rethelstraße erledigt werden. Hier finden sich wunderschöne Restaurants und Trattorien sowie das bekannte und ganz im Stil New York's gehaltene Cupcake Cafe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hausfront

Exposé - Galerie



Blick Gartenseite



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Blick Richtung Zoopark



Wohnküche Fensterblick

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Retro Türgriffe



Eingangstür

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad

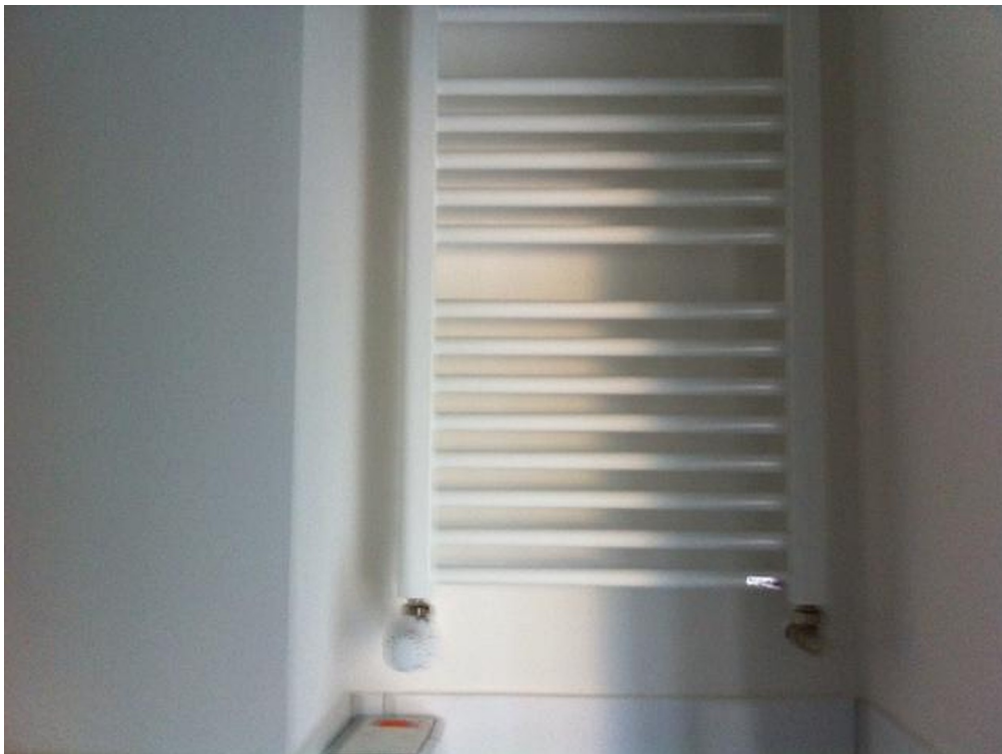


Bad

Exposé - Galerie



Dusche



Handtuchheizkörper

Exposé - Grundrisse

