

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

**Düsseldorf-Pempelfort, komfortable 2-Zimmer-Whg. 52 m<sup>2</sup>, Balkon mit Markise - provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-299734

### Wohnung

Vermietung: **795 € + NK**

Telefon: 0211 486491

Schloßstraße 58  
40477 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1969	Mietsicherheit	2.385 €
Etagen	5	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	52,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab sofort können Sie diese ansprechende, modernisierte Wohnung in der ersten Etage beziehen, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht. Zu dem Apartment zählen zwei hübsche Zimmer. Die Wohnung ist barrierefrei und lässt sich bequem über einen Aufzug erreichen. Besonders hervorzuheben ist auch der sonnenreiche Balkon mit elektrischer Markise, auf dem es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt.

## Ausstattung

Die Wohnung ist modern ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine nagelneue KERMI Glasduschkabine und die Wohnung ist bezugsfertig komplett renoviert. Sie können Ihren TV-Anbieter in dieser Wohnung jetzt selbst wählen, da es keinen Gemeinschafts-TV-Anschluss im Haus mehr gibt. Die Wohnung wurde im Jahr 2011 vollständig saniert und ein neues Badezimmer eingebaut. Der Wohnbereich hat eine große Fensterfront mit Erker-Nische. Das Zimmer nach hinten raus ist besonders hell und hat einen Balkon Richtung Süd-West gelegen, bodentiefe Schiebefenster und eine elektrische Markise. In der Wohnung befindet sich auch ein Abstellraum. Außerdem ist ein Waschmaschinenanschluss im Bad vorhanden. Zur Wohnung gehört auch ein abgetrennter Bereich im Keller, um dort Dinge trocken zu lagern. Im Haus befindet sich ein Aufzug - somit ist ein betreten der Wohnung barrierefrei möglich.

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Besonderheit: Für das gesamte Wohnhaus sorgt eine Solaranlage für die Erwärmung des Brauchwassers. Somit werden das ganze Jahr über durch die Gewinnung von Sonnenenergie Nebenkosten eingespart und die Umwelt nachhaltig geschont. Außerdem befindet sich auf dem Dach der Tiefgarage eine Dachbegrünung die für eine natürliche Dämmung sorgt.

Außerdem wird das Wohnhaus stets modernisiert. In Kürze wird es eine neue Türsprechanlage mit Video-Funktion geben. Darüber hinaus wurde ganz aktuell zum Hinterhof eine Dachbegrünung auf dem Tiefgaragendach angelegt.

Haustiere sind leider im gesamten Haus nicht gestattet.

## Lage

Das komfortable Wohnhaus liegt in Düsseldorf-Pempelfort, Nähe Vinzenz-Krankenhaus (Derendorf), in einem bestens angeschlossenen Wohnviertel, das eine hervorragende Infrastruktur besitzt.

Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus, S-Bahn), Ärzte, Schulen, Kindergärten liegen in fußläufiger Umgebung.

Ins Zentrum von Düsseldorf gelangt man öffentlich in wenigen Minuten.

Flughafen und Hauptbahnhof sowie diverse Freizeitmöglichkeiten (zahlreiche Sportstätten, Grafenberger Wald, Rheinwiesen, Messe/Arena, Tonhalle, Opernhaus, Mitsubishi-Electric-Hall, Innenstadt, etc.) sind schnell erreichbar.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	137,96 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit separater Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Zimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Zimmer nach hinten raus



Balkon

# Exposé - Galerie



Blick auf die Dachbegrünung



Badezimmer



Neue KERMI Glasduschkabine

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Ansicht Hausfassade