

Exposé

Bürofläche in Dasseldorf

Büro/Apartment in Kaiserswerth, Zweitbezug nach Kernsanierung, Terrasse



Objekt-Nr. OM-309065

Bürofläche

Vermietung: **740 € + NK**

Walburgisstr. 7
40489 Dasseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.08.2026
Energieträger	Gas	Zustand	saniert
Nebenkosten	85 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	75 €	Büro-/Praxisfläche	35,00 m ²
Summe Nebenkosten	160 €	Gesamtfläche	38,00 m ²
Mietsicherheit	2.220 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das hier angebotene helle und freundliche Büro/Apartment (ca. 38 m²) befindet sich in einem 1972 erbauten und gepflegten Mehrfamilienhaus im Herzen von Kaiserswerth auf der Walburgisstraße. Das Büro/Apartment wurde in 2024 komplett kernsaniert (neue Bäder, Böden, Elektrik, Innentüren, etc.)

Das Büro/Apartment befindet sich im Erdgeschoss des Hauses und besteht aus einem großen Arbeits-/Wohnzimmer mit der Möglichkeit eine Küchenzeile einzubringen, einem Duschbad sowie einer kleinen Terrasse zum Hof (Südseite).

Eine Büronutzung ist ausdrücklich möglich.

Das vollunterkellerte Haus verfügt über eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.

Ausstattung

Das Büro/Apartment ist komplett kernsaniert (2024).

Dabei wurden folgende Arbeiten ausgeführt:

- komplett neues Badezimmer
- neue Böden/Fliesen
- neue Elektrik/neue Schalter in allen Räumen
- neue Türen und Türzargen in weiß
- eine neue Wohnungseingangstür soll noch in diesem Jahr eingebaut werden

uvm.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Duschbad

Sonstiges

Direkt vom Vermieter.

Keine Anfragen zu Kurzzeit-, Ferien- und/oder Untervermietung gewünscht.

Makleranfragen unerwünscht.

Lage

Kaiserswerth ist eine herrliche und deshalb begehrte Wohnlage im exklusiven Norden der Landeshauptstadt Düsseldorf. Ein historischer Stadtteil mit pittoreskem Charme, der die dörfliche Idylle bewahrt hat, ohne sich dem Zeitgeist zu verschließen.

Der über 1300 Jahre alte Ort bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Apotheken, exquisite Boutiquen, rustikale Biergärten und ausgezeichnete Feinschmeckerlokale. Kindergärten, Grundschulen, zwei private Gymnasien mit bestem Ruf sowie die internationale Schule gewährleisten optimale Ausbildungschancen für den Nachwuchs. Beste Verkehrsanbindung mit PKW und Öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus und Bahn nach Düsseldorf und zum Flughafen unterstreichen zusätzlich die Attraktivität der ruhigen Wohnlage im Grünen abseits von Lärm, Hektik und Stress.

Die reizvolle Niederrheinlandschaft mit Auen, Wäldern und Feldern liegt direkt vor der Haustüre und garantiert ebenso wie die nahe Kunst- und Kulturwelt Düsseldorfs zu jeder Jahreszeit vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	213,10 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	213,10 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Terrasse



Raumansicht



Raumansicht

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Terrassentür

Exposé - Grundrisse

