

Exposé

Erdgeschosswohnung in Dasseldorf

Apartment in Kaiserswerth, Zweitbezug nach Kernsanierung, Terrasse



Objekt-Nr. **OM-310402**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **740 € + NK**

Walburgisstr. 7
40489 Dasseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Mietsicherheit	2.220 €
Etagen	5	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	38,00 m ²	Zustand	saniert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	85 €	Badezimmer	1
Heizkosten	75 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	160 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

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

Es befindet sich im Erdgeschoss des Hauses und besteht aus einem großen Wohn-/Schlafzimmer mit der Möglichkeit eine Küchenzeile einzubringen, einem Duschbad sowie einer kleinen Terrasse zum Hof (Südseite).

Eine Büronutzung ist möglich.

Das vollunterkellerte Haus verfügt über eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.

Ausstattung

Das 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 (AirBnB o.ä.) erwünscht.

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	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	213,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Terrasse



Raumansicht



Raumansicht

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Terrassentür

Exposé - Grundrisse

