

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### Neues 2-Zimmer Apartment



Objekt-Nr. **OM-342386**

#### Wohnung

Vermietung: **975 € + NK**

Ansprechpartner:  
Netflats

Worringer Str. 86  
40211 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	33,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	5. OG
Summe Nebenkosten	175 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.925 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In der Worringer Str. 86 entsteht das Wohnhaus der Zukunft! Hier wird die Vision eines nachhaltigen Wohnens realisiert, das nicht nur den aktuellen Ansprüchen, sondern auch den langfristigen Bedürfnissen aller Generationen entspricht. Perfekt eingebettet mitten in der belebten Stadtmitte von Düsseldorf, schafft es eine Atmosphäre für einen dynamischen Lebensstil. Unsere modernen Wohnräume verbinden zeitgemäßen Komfort mit ökologischem Bewusstsein. Entdecken Sie ein Zuhause, in dem soziale Verantwortung und Umweltschutz nicht nur heute, sondern auch morgen gelebt werden.

Erleben Sie das Beste aus urbanem Leben und nachhaltigem Wohnen – ein lebenswerteres Umfeld, und zwar nicht nur heute, sondern auch für die Zukunft!

## Ausstattung

Was ist mit dabei:

- Internet kostenfrei
- In den Nebenkosten ist Wasser, Heizung, Strom inkl.
- Abrechnung mit modernen Funkzählern
- Jeder Mieter hat Zugang zum digitalen Verbrauchsportaal
- 3-fach verglaste Fenster mit super leiser Isolierung
- Balkon
- bodentiefe Dusche mit Rainshower Duschkopf

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Impressum:

Netflats Asset Management ist eine Marke der

Carter Benson GmbH

Kennedydamm 24

40476 Düsseldorf

Germany

Wiedner Gürtel 9

1100 Wien

Austria

Phone: +49 211 310 54 54-0

[www.netflats.com](http://www.netflats.com)

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf | Registergericht: Amtsgericht Düsseldorf, HRB 61198

Sitz der Gesellschaft: Wien | Firmenbuch-Gericht: Wien, Firmenbuchnummer: 523699 x

Geschäftsführer: Erik Brandenburg

## Lage

Die Adresse Worringer Straße 86 befindet sich im Herzen von Düsseldorf, im lebendigen Stadtteil Stadtmitte. Diese zentrale Lage bietet eine hervorragende Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und Attraktionen der Stadt.

### Verkehrsanbindung:

Die Immobilie profitiert von einer exzellenten Verkehrsanbindung. Der Hauptbahnhof Düsseldorf ist nur wenige Gehminuten entfernt, was den Zugang zu regionalen und überregionalen Zugverbindungen erleichtert. Zudem befinden sich mehrere Straßenbahn- und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, die eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile gewährleisten. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen ermöglicht zudem eine zügige Anbindung an das Autobahnnetz.

### Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie:

In der Umgebung der Worringer Straße 86 finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten über Fachgeschäfte bis hin zu Boutiquen. Die Vielfalt an Restaurants, Cafés und Bars bietet für jeden Geschmack das Richtige und lädt zum Verweilen ein. Besonders die Kölner Straße, die in unmittelbarer Nähe verläuft, ist bekannt für ihre vielfältigen Einzelhandels- und Gastronomieangebote.

### Kultur und Freizeit:

Die zentrale Lage ermöglicht einen schnellen Zugang zu den kulturellen Highlights Düsseldorfs. Museen, Theater und Kinos sind bequem zu erreichen. Zudem laden zahlreiche Parks und Grünflächen in der Umgebung zu entspannenden Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

### Bildung und Gesundheit:

In der näheren Umgebung befinden sich diverse Bildungseinrichtungen, von Kindergärten über Schulen bis hin zu Hochschulen. Auch die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Krankenhäuser bestens gewährleistet.

### Fazit:

Die Worringer Straße 86 überzeugt durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage im Herzen Düsseldorfs. Die hervorragende Infrastruktur, die vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie die exzellente Verkehrsanbindung machen diese Adresse zu einem idealen Standort für urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,44 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Marken Amaturen

# Exposé - Galerie



Marken Porzellan

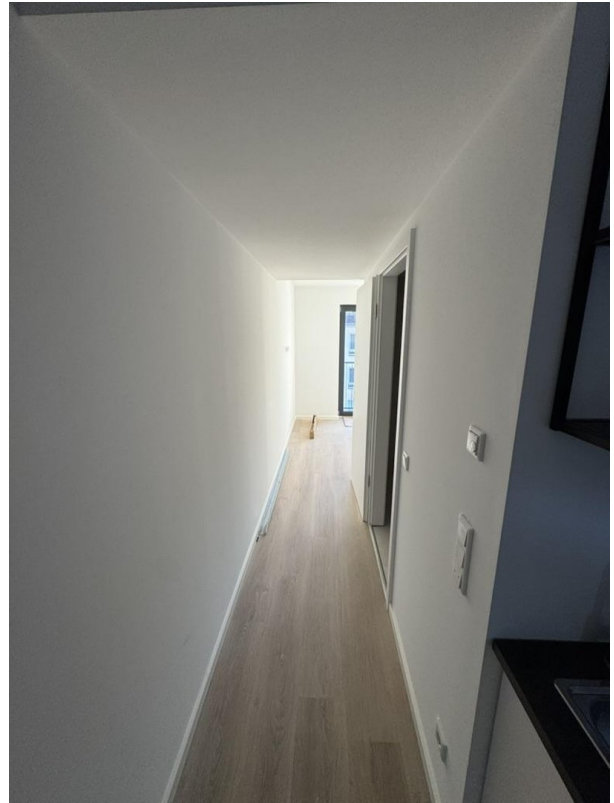


Außen Nacht

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



# Exposé - Galerie



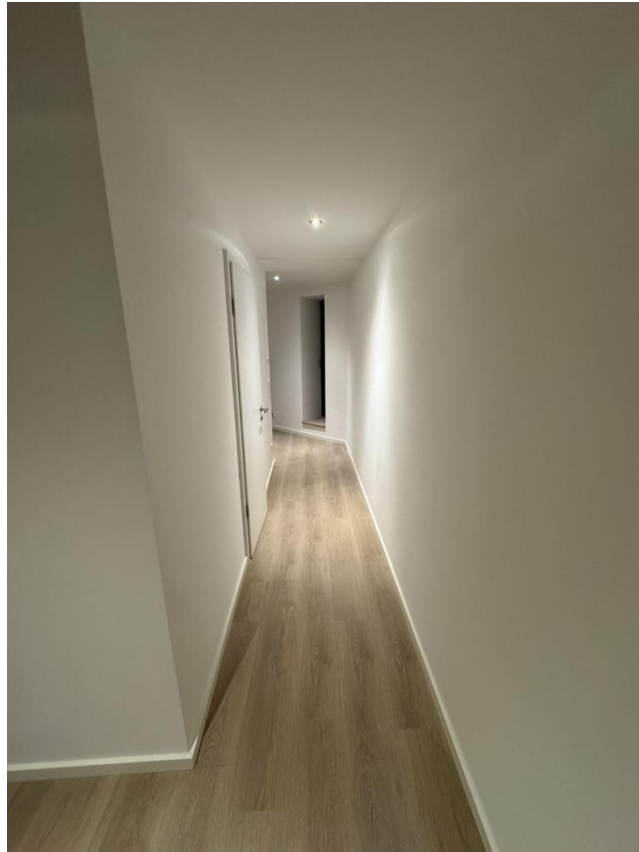
# Exposé - Galerie



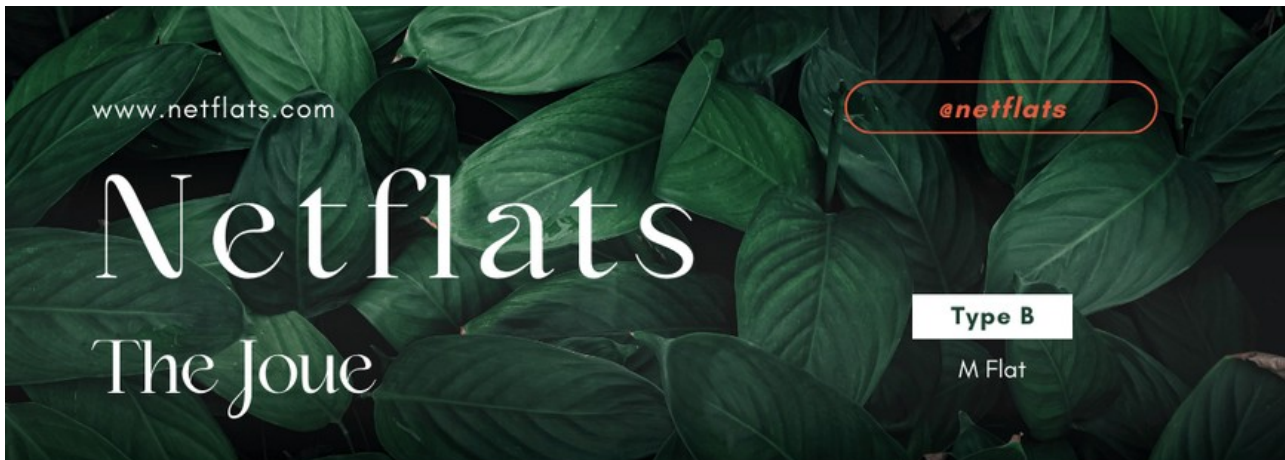
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

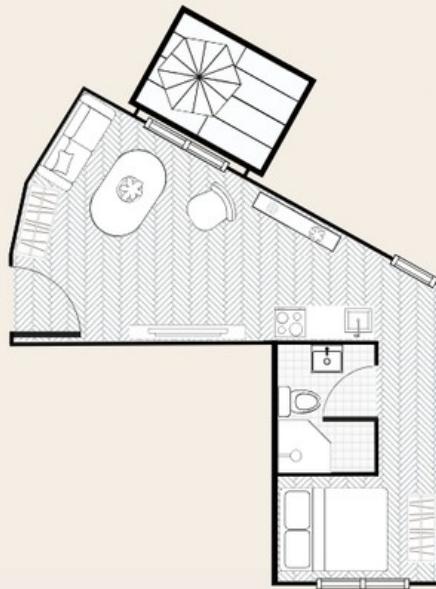


# Exposé - Grundrisse



## Floor 1 - 5

Refined apartment in M size and smart details. 5 units facing the street & backyard, with triple glazing and subtle elegance, tempting to never leave.



**31-38**

Square-meter



1+1



1



1

Netflats - Worringer Str. 86, 40476 Düsseldorf



+49 211 310 5454 0