

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Meerbusch

### Chice Dachgeschosswohnung inklusive Garten zur privaten Nutzung ! Meerbusch-Osterath



Objekt-Nr. **OM-389216**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.090 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Dols

40670 Meerbusch  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1953	Mietsicherheit	3.270 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Nebenkosten	130 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung (= 2. Etage) mit der besonderen Note in einem klassischen Klinkergebäude aus den 50ern mit nur 5 Mietparteien.

Ideal für einen 2-Personenhaushalt, der eine individuelle Raumsituation mit Wohnhalle und kleiner offenen Küche genießen möchte.

Schlafzimmer und Arbeitszimmer / Homeoffice zur Gartenseite.

Diese Wohnung besitzt zusätzlich als Besonderheit einen Privatgarten: das ALLEINIGE NUTZUNGSRECHT an einer separierten ca. 80 qm großen Gartenfläche im hinteren Teil des Grundstücks (entsprechend einer Gartenfläche eines Reihenhausgrundstücks).

## Ausstattung

Alle Wohnräume sind mit neuem Laminatboden verlegt.

Großzügiges Tageslicht-Bad mit weißen Fliesen.

Alle Dachflächenfenster sind mit Sonnenschutzrollos ausgestattet.

Die Wohnung erhielt ganz aktuell eine neue Gasetagenheizung mit Warmwasserversorgung (mieterseitiger Versorgungsvertrag mit dem Anbieter) !

Die vorhandene Kücheneinrichtung (inkl. Herd, Spülmaschine) kann übernahmefrei genutzt werden. Austausch von Küchengeräten - sofern zukünftig erforderlich - mieterseits.

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller

## Sonstiges

Eine außergewöhnliche Wohnung mit individueller architektonischer Note, die zudem ein hohes Maß an Gemütlichkeit besitzt.

ALTERNATIVE: IM SELBEN HAUS KANN EINE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT 57 QM WOHNFLÄCHE PLUS ALLEINIGEM NUTZUNGSRECHT AN EINER GARTENFLÄCHE ZU € 735,- ZZGL. BK-VORAUSZAHLUNG ANGEMIETET WERDEN.

## Lage

Ruhige umgrünte Wohnlage (Hoterheideweg) mit perfekter infrastruktureller Anbindung: Nur wenige hundert Meter zur Fußgängerzone des idyllischen Ortskerns von Meerbusch-Osterath sowie zum großflächigen EDEKA-Markt.

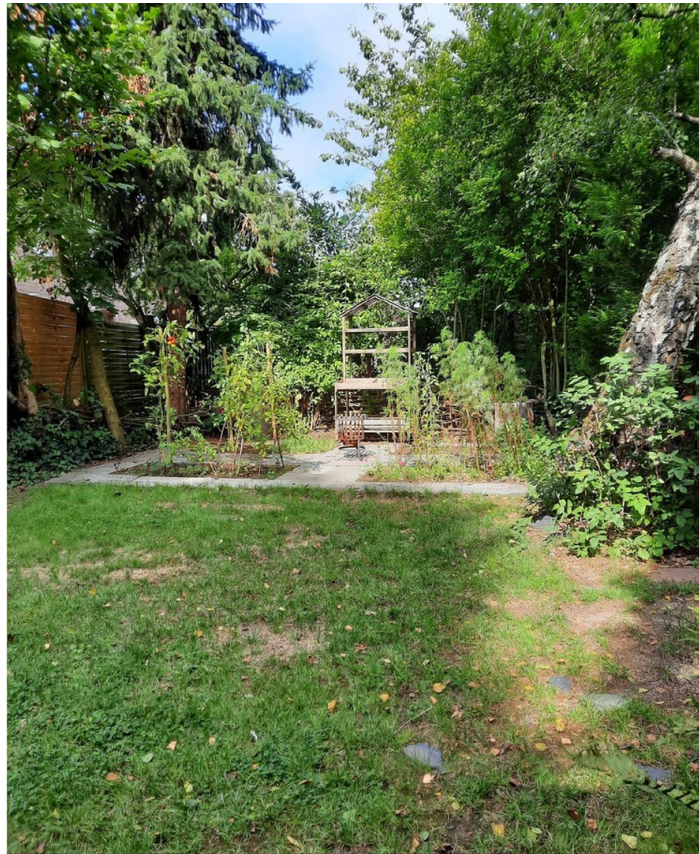
Ebenfalls zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar: U 76 (Stadtbahn nach Düsseldorf / Krefeld) sowie DB-Bahnhof (nach Köln / Kleve).

Beste Anbindung ausserdem zur A 44 und A 57.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

## Exposé - Galerie



Gartenteil zur Alleinnutzung

# Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen - Essen

# Exposé - Galerie



Blick in Küche

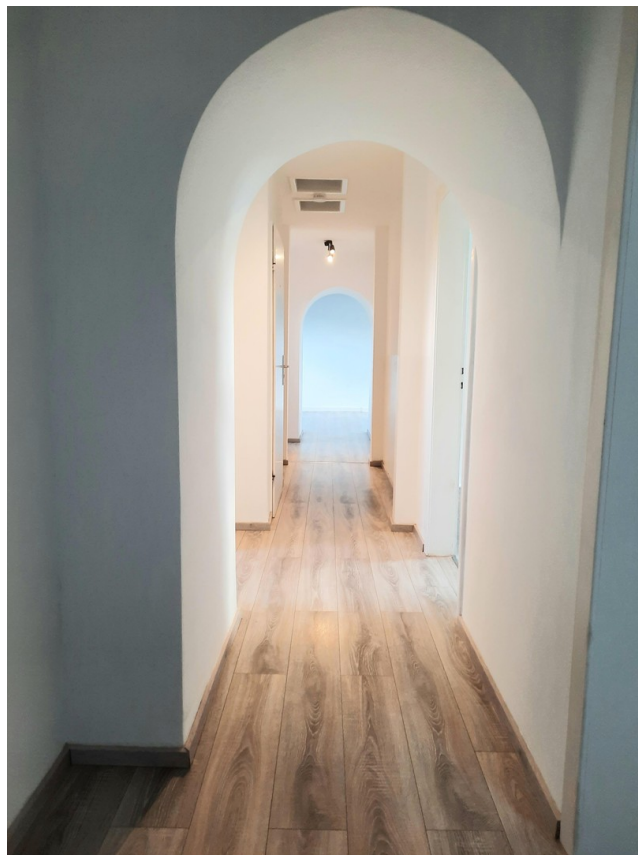


Küche

# Exposé - Galerie



Ausblick aus der Wohnung



Flur

# Exposé - Galerie



Arbeiten



Schlafen



Schlafen

# Exposé - Galerie



Bad



Gartenteil zur Alleinnutzung

# Exposé - Galerie



Fassade



Wohnen