

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

**Erstbezug nahe Kö: Exklusives 1,5-Zi.-Apartment, EBK,  
Balkon, Aufzug, Möbliert**



Objekt-Nr. OM-420835

### Wohnung

Vermietung: **970 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jonas Logisch

Luisenstraße 45  
40215 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.01.2026
Zimmer	1,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	41,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	120 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	2.900 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mitten in Düsseldorf!

Ab dem 01.02.2026 vermieten wir im Objekt Luisenstraße 45 insgesamt 5 wunderschöne, frisch kernsanierte Wohnungen.

Die Apartments befinden sich im Vorderhaus (2. bis 4. Obergeschoss) und sind bequem mit dem Aufzug erreichbar. Da es sich um einen Erstbezug nach Sanierung handelt, ist alles neu, hochwertig und mit Liebe zum Detail gestaltet.

Wir bieten verschiedene Größen zwischen 41 m<sup>2</sup> und 46 m<sup>2</sup> an – ideal als "All-in-Lösung" für anspruchsvolle Singles, Expats, Pendler oder Paare.

Das erwartet Sie in allen Einheiten:

• High-End Zustand: Neuer Boden, glatt verputzte Wände, neue Elektrik.

• Vollmöbliert: "Löffelfertig" eingerichtet – Koffer packen und einziehen!

• Balkon: Ihr privater Platz an der Sonne mitten in der City.

• Vollausstattung: Inklusive moderner Einbauküche und stilvollem Mobiliar.

## Ausstattung

Alle Wohnungen bieten gehobenen Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung:

Wohnen & Schlafen:

- Heller Wohnbereich mit großen Fensterfronten
- Clevere Schlafnische für Privatsphäre (inkl. gemütlichem Bett)
- Stilvolles Sofa, Kleiderschrank, Beleuchtungskonzept & Deko

Küche:

- Moderne Einbauküche inkl. aller E-Geräte
- Voll ausgestattet für den täglichen Bedarf (Geschirr, Besteck etc.)

Bad:

- Nagelneues Badezimmer (Erstbezug)
- Neue Dusche mit Echtglas-Abtrennung
- Große Fliesen & elektrischer Handtuchheizkörper

Technik & Wärme:

- Gas-Zentralheizung
- Warmwasser läuft separat über einen modernen Durchlauferhitzer

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Verfügbare Einheiten ab 01.02.2026:

Wir bieten aktuell folgende Optionen im Haus an:

2. Obergeschoss (2 Wohnungen verfügbar):

- Größe: ca. 41 m<sup>2</sup>
- Miete: 975 € Kalt + 120 € Nebenkosten = 1.095 € Warm

2. Obergeschoss (1 Wohnung verfügbar):

- Größe: ca. 45 m<sup>2</sup>
- Miete: 1.075 € Kalt + 120 € Nebenkosten = 1.195 € Warm

3. Obergeschoss (1 Wohnung verfügbar):

- Größe: ca. 41 m<sup>2</sup>
- Miete: 975 € Kalt + 120 € Nebenkosten = 1.095 € Warm

4. Obergeschoss (1 Wohnung verfügbar):

- Größe: ca. 46 m<sup>2</sup>
- Miete: 1.105 € Kalt + 120 € Nebenkosten = 1.225 € Warm

Wen wir suchen:

Wir wünschen uns ein harmonisches Mietverhältnis für diese hochwertigen Erstbezugswohnungen.

- ✓ Ideal für 1-2 Personen
- ✓ Nichtraucher bevorzugt
- ✓ Keine Haustiere bevorzugt

## Lage

Die Adresse: Luisenstraße 45, 40215 Düsseldorf.

Sie wohnen im Herzen der Stadt, an der Schnittstelle von Friedrichstadt und Stadtmitte. Zentraler geht es kaum:

Shopping: Nur 3 Min. zu Fuß zur Königsallee (Kö) und den Schadow Arkaden.

Supermärkte: Edeka & Rewe sind in 3-4 Min. fußläufig erreichbar.

➲ Lifestyle: Top-Restaurants, Cafés und Bars befinden sich direkt vor der Tür.

Perfekte Anbindung:

- 2 Min. zur Haltestelle "Berliner Allee" (Bahn/Bus)
- 15 Min. zu Fuß zum Hauptbahnhof
- 15 Min. Fahrtzeit zum Flughafen DUS

## Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Essbereich



Neue Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Abgetrennter Schlafbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



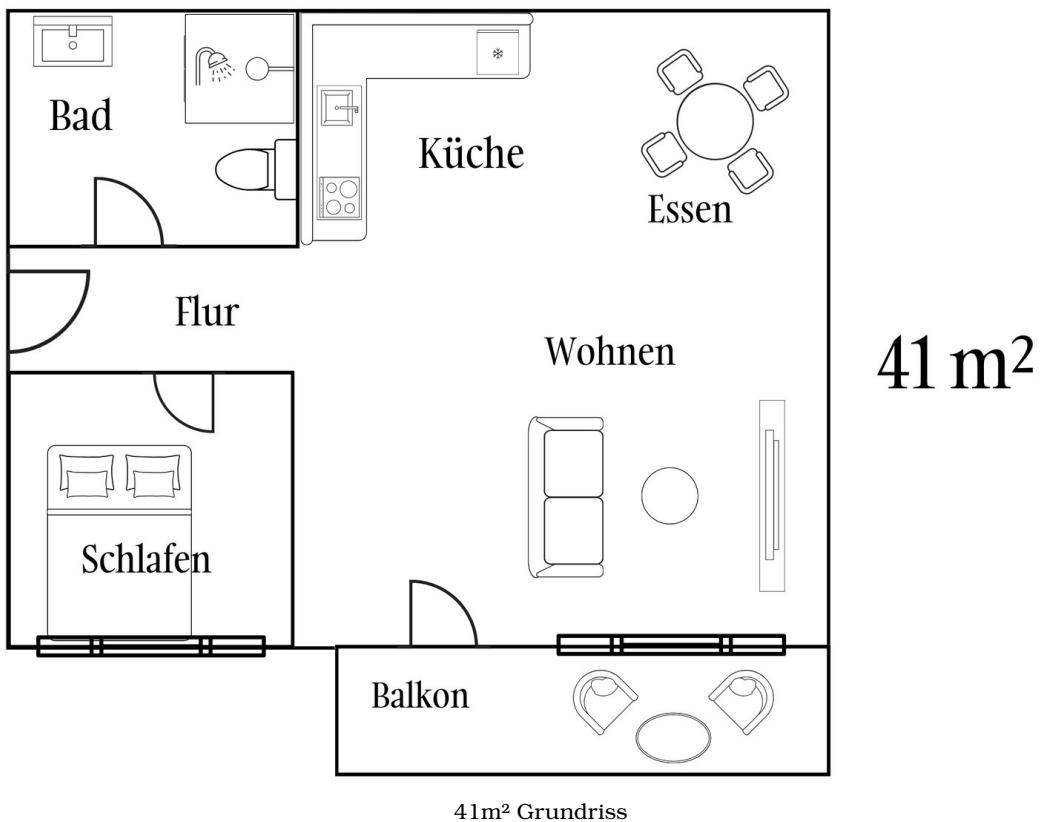
Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

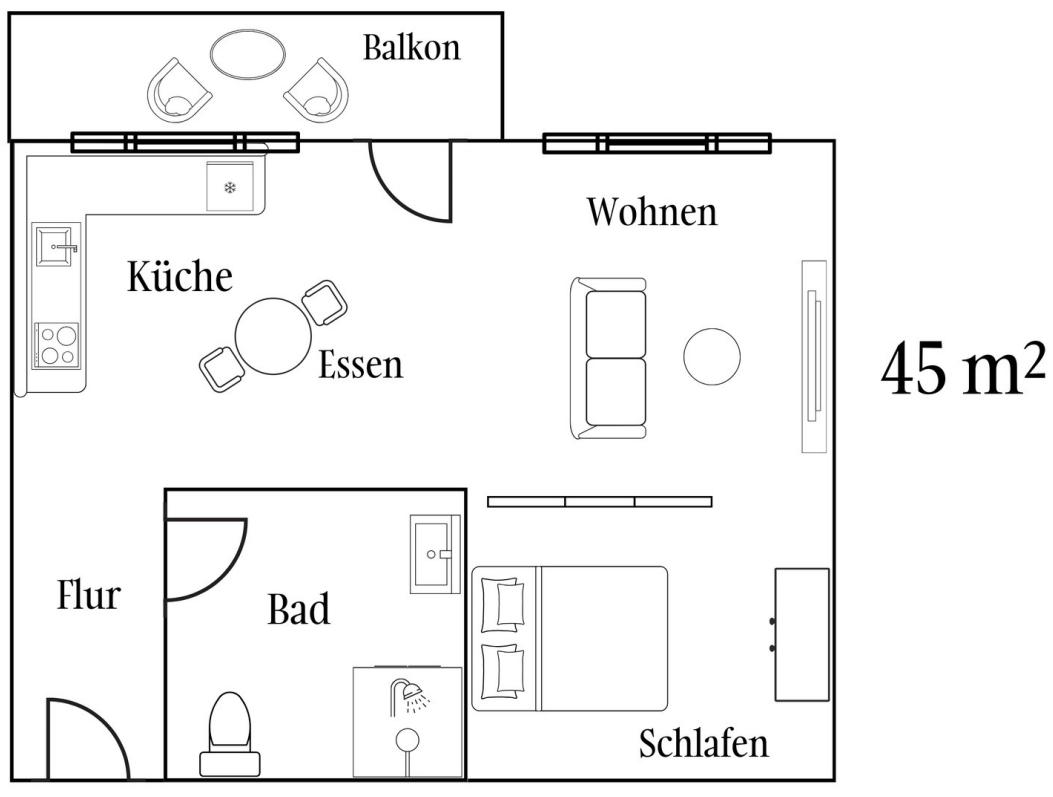


Neues Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



41m<sup>2</sup> Grundriss



45m<sup>2</sup> Grundriss