

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

**Urban & ruhig: Eigenes Hofgebäude (85 m<sup>2</sup>) im Zentrum Düsseldorf**



Objekt-Nr. OM-429247

### Wohnung

Vermietung: **1.490 € + NK**

Ansprechpartner:

boris van der lem

Telefon: 0174 2006119

40211 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	100 €	Garagen	2
Miete Garage/Stellpl.	130 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	4.470 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante, eigenständige Hofgebäude befindet sich in absolut zentraler Lage auf der Worringer Straße – nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof, der Innenstadt sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangeboten entfernt.

Auf ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Objekt ein urbanes Wohnkonzept mit viel Privatsphäre – ein seltenes Angebot mitten in der Düsseldorfer City. Durch die ruhige Innenhoflage genießen Sie eine angenehme Wohnatmosphäre abseits des Straßenlärms.

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ob als großzügige Stadtwohnung, Homeoffice-Kombination oder attraktive Kapitalanlage. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und ein freundliches Wohngefühl.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und bietet eine praktische Waschmaschinenmöglichkeit. Die vorhandene Küchenfläche bietet ausreichend Platz für eine funktionale Einbauküche.

Ergänzt wird das Objekt mit 1-2 Garagenstellplätzen und eigener privater Zufahrt.

Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Ein seltenes City-Objekt mit hoher Vermietungsnachfrage – urbanes Wohnen in ruhiger Innenhoflage.

## Ausstattung

Das Hofgebäude ist aktuell nicht möbliert. Dies kann aber nach Abstimmung gemäß der Objektfotos kurzfristig erfolgen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Um Ihre Bewerbung für die Wohnung vollständig zu machen, bitten wir Sie, folgende Unterlagen zu übersenden:

Mieterselbstauskunft

Schufa-Auskunft

Einkommensnachweis

Wir bevorzugen Nichtraucher als Mieter. Haustiere könnten ggf. gegen einen Aufschlag erlaubt werden.

Wir haben kurzfristig Wohnungen im gleichen Objekt zur Verfügung, sprechen Sie uns an!

## Lage

Das Hofgebäude befindet sich in zentraler Innenstadtlage auf der Worringer Straße, nur wenige Gehminuten vom Düsseldorfer Hauptbahnhof entfernt. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr macht den Standort besonders attraktiv für Berufspendler, Stadtmenschen und Mieter mit hohem Mobilitätsbedarf.

Trotz der urbanen Umgebung überzeugt das Objekt durch seine ruhige Lage im Innenhof – ein seltener Rückzugsort mitten in der Stadt, fernab vom direkten Straßenlärm.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés, Restaurants und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Auch der Hofgarten, die Altstadt sowie das vielfältige kulturelle Angebot der Landeshauptstadt sind schnell erreichbar. Die Anbindung an die Autobahnen A46 und A52 ist ebenfalls sehr gut.

Die Lage verbindet urbanes Leben mit hoher Lebensqualität und maximaler Mobilität – eine Kombination, die zu den gefragtesten Wohnlagen im Düsseldorfer Innenstadtbereich zählt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer