

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### Lichtdurchflutete, 2-Zimmer-Wohnung mit traumhaftem Wintergarten & Gartenzugang in D-Lohausen



Objekt-Nr. OM-446473

#### Wohnung

Vermietung: **1.400 € + NK**

40474 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1969	Mietsicherheit	4.200 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	77,23 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	100 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit traumhaftem Wintergarten & Gartenzugang in Düsseldorf-Lohausen

Erstbezug nach Kernsanierung!!!

Wohnen, wo andere entspannen: Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in Düsseldorf-Lohausen verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung – und bietet Ihnen mit ihrem großzügigen Wintergarten ein echtes Wohnhighlight.

Der lichtdurchflutete Wintergarten erweitert den Wohnraum auf besonders angenehme Weise: Ob als stilvoller Essbereich, Homeoffice mit Blick ins Grüne oder gemütlicher Rückzugsort – hier genießen Sie zu jeder Jahreszeit eine helle, freundliche Atmosphäre mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Die Wohnung liegt im Gartengeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur vier Parteien und bietet auf ca. 77 m<sup>2</sup> viel Raum für Ihre individuellen Wohnideen.

Aufteilung:

- großzügiges Wohnzimmer mit angrenzendem Wintergarten
- ruhiges Schlafzimmer
- separate Küche (ohne Einbauküche)
- Badezimmer mit Badewanne
- eigener Kellerraum
- separater Waschkeller auf der selben Etage

Besondere Highlights:

- Wintergarten als ganzjährig nutzbarer Wohlfühlraum
- direkter Zugang zur Terrasse & Gartennutzung
- bodentiefe Fenster für viel Tageslicht
- kleines, ruhiges Mehrfamilienhaus (nur 4 Parteien)
- kernsaniert
- Erstbezug nach Sanierung
- Elektroanlagen neu, Fenster-Jalousien mit elektrischer Schalter
- Wände komplett mit Q3 verputzt
- Fliesenspiegel neu in der Küche
- Vinyl neu verlegt
- Parkettboden
- ✓ Kernsanierung (Elektrik, Wände, Böden neu)
- ✓ Parkett in Wohnräumen
- ✓ Neue Küche (Vinyl & Fliesenspiegel)
- ✓ Kleines, ruhiges 4-Parteienhaus

✓ Top Lage mit schneller Anbindung

Mietkonditionen:

- Kaltmiete: ca. 1400€
- Nebenkosten: ca. 200 €
- Warmmiete: ca. 1.600 €
- Kautiön: 3 Kaltmieten

## Ausstattung

- kernsaniert, Wände komplett mit Q3 verputzt
- Elektroleitungen und Elektrokasten komplett neu
- Erstbezug nach Kernsanierung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad

## Lage

Lage:

Lohausen zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Düsseldorfs – grün, ruhig und dennoch hervorragend angebunden. Innenstadt, Messe und Flughafen und Autobahnen sind schnell erreichbar.

Ideal für:

Paare oder Singles, die das Besondere suchen: einen hellen Wohnraum mit Wintergartencharakter und direktem Bezug ins Grüne.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	263,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Grünblick vom Wintergarten



Wintergarten, Blick ins Grüne



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer TV Wand



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Diele

# Exposé - Galerie



Diele



Diele

# Exposé - Galerie



Diele



Diele

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Badewanne mit Duschwand

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Elektrokasten neu

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

