

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

**Charmante 3,5-Zimmer-Altbauwohnung mit 2 Balkonen
in Düsseldorf-Eller – ab 01.08.2026 zu vermieten**



Objekt-Nr. OM-452176

Wohnung

Vermietung: **1.340 € + NK**

Ansprechpartner:
Armin Danesh

40229 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	96,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus im beliebten Stadtteil Eller erwartet Sie diese großzügige und gut geschnittene 3,5-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 96 m² Wohnfläche. Die Wohnung überzeugt durch ihren klassischen Altbau-Charme, helle Räume und eine durchdachte Aufteilung – ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige mit Platzbedarf.

Ausstattung

Ausstattung & Highlights:

ca. 96 m² Wohnfläche

3,5 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinder-/Arbeitszimmer)

großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht

separate Küche

modernes Bad

zwei Balkone

Kellerraum

Garten-Mitbenutzung

gepflegtes Mehrfamilienhaus

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

Lage

Lage – Düsseldorf-Eller

Im Südosten von Düsseldorf liegt der charmante Stadtteil Eller mit rund 32.000 Einwohnern und einem angenehmen, fast kleinstädtischen Flair. Besonders geschätzt werden hier das entspannte Wohnumfeld, gebührenfreies Parken sowie der beliebte Wochenmarkt am Gertrudisplatz, der das nachbarschaftliche Leben bereichert.

Die Düssel schlängelt sich ruhig durch den Stadtteil und lädt zu Spaziergängen ein. Ergänzt wird das grüne Umfeld durch attraktive Naherholungsgebiete wie den Ellerforst sowie das idyllische Schloss Eller mit seinem weitläufigen Park. Auch Ziele wie der Unterbacher See, der Südpark oder der Hasseler Forst sind schnell erreichbar – ideal für Freizeit und Erholung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Autobahnen A59 und A1 sind in wenigen Minuten erreichbar, und auch die Düsseldorfer Innenstadt liegt nur etwa 4 km entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel bieten eine schnelle und bequeme Verbindung.

Fazit:

Eller verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit der Nähe zur Stadt – eine ideale Lage für alle, die Lebensqualität und gute Infrastruktur schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	212,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Küche Leer

Exposé - Galerie



Zimmer Kind



Bad

Exposé - Galerie



Wohnen1



Wohnen2

Exposé - Galerie

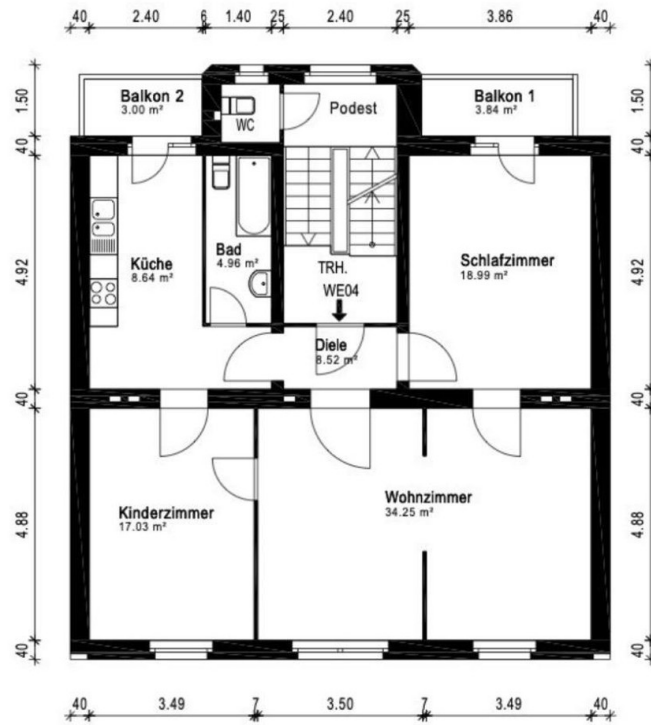


Balkon1



Balkon2

Exposé - Galerie



Grundriß



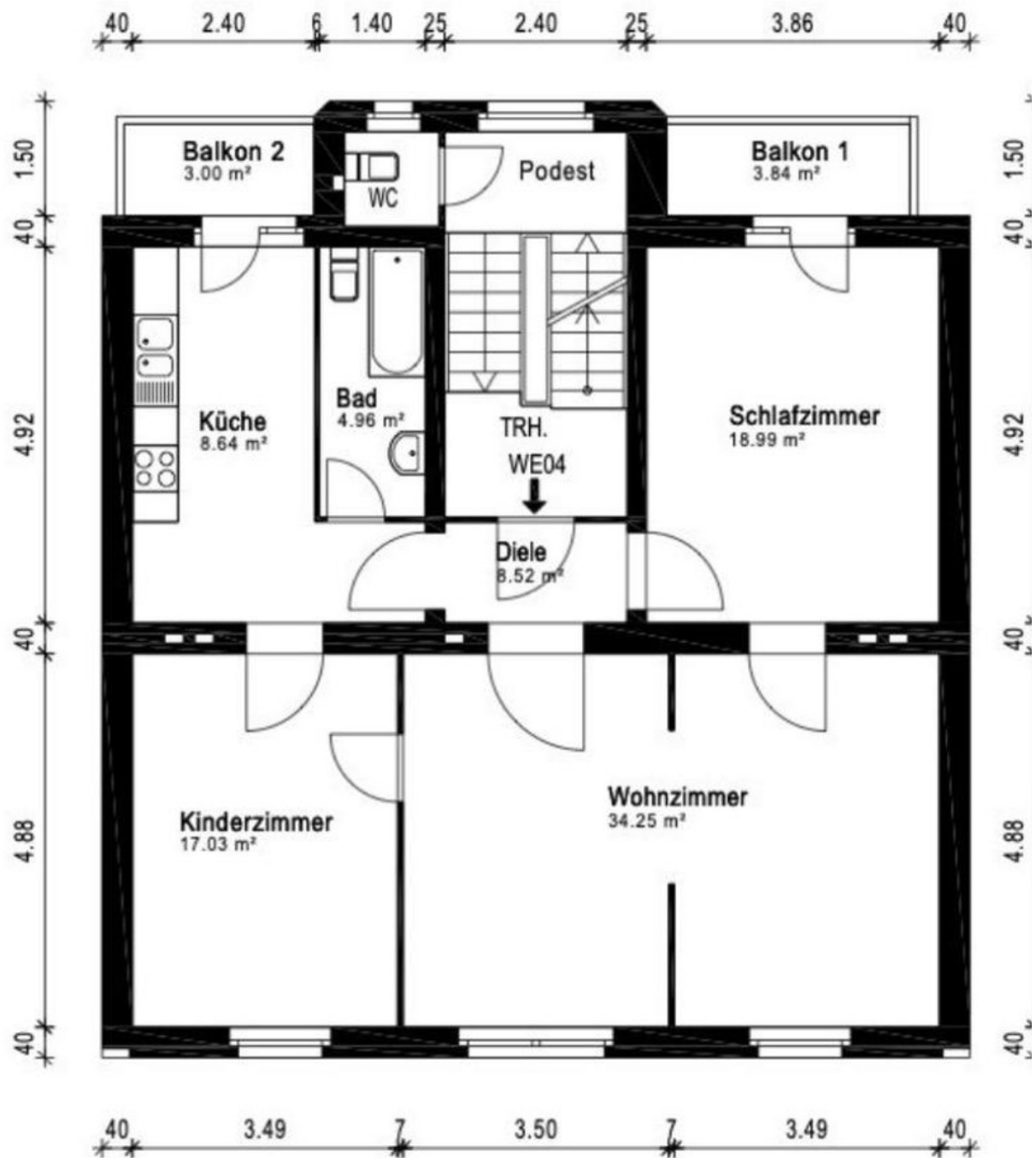
Küche Einbau

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Grundrisse



Grundriss