

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Düsseldorf Wunderschöne Dreizimmerwohnung



Objekt-Nr. **OM-453895**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Said Rezai

Bredelaerstraße 39  
40474 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Nebenkosten	200 €	Heizung	Etagenheizung
Heizkosten	250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine hochwertige und vollständig möblierte Duplex-Wohnung mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche in ruhiger und sehr gefragter Lage von Düsseldorf-Lohausen.

Adresse:

Bredelaerstraße, 40474 Düsseldorf

Die Wohnung ist modern eingerichtet und komplett ausgestattet, sodass Sie sofort einziehen können. Sie verfügt über zwei Badezimmer sowie zwei separate Toiletten und bietet dadurch besonders hohen Wohnkomfort. Die voll ausgestattete Küche mit allen wichtigen Elektrogeräten sowie ein Smart-TV im Wohnbereich gehören ebenfalls zur Ausstattung.

Alle wichtigen Nebenkosten sind bereits im Preis enthalten, darunter Strom, Wasser, Heizung und Internet. Somit haben Sie eine komfortable All-inclusive-Miete ohne zusätzlichen Aufwand.

Parkmöglichkeiten:

Kostenlose Parkplätze befinden sich direkt vor dem Haus.

Sehr gute Verkehrsanbindung:

Die Wohnung liegt in einer hervorragenden Lage mit schnellen Verbindungen in die Düsseldorfer Innenstadt.

- U-Bahn / Straßenbahn: Haltestellen in unmittelbarer Nähe
- Schnelle Verbindung zum Flughafen Düsseldorf (nur wenige Minuten)
- Gute Anbindung an die Autobahnen A44, A52 und A3
- Innenstadt Düsseldorf in ca. 10–15 Minuten erreichbar

Umgebung:

Die Wohngegend Lohausen gehört zu den beliebtesten und ruhigsten Stadtteilen Düsseldorfs. In der Nähe befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Restaurants und Cafés
- Grünflächen und Spazierwege am Rhein
- Flughafen Düsseldorf
- Messe Düsseldorf

Die Wohnung eignet sich ideal für Geschäftsleute, Messebesucher, Expats oder Paare, die eine hochwertige und sofort bezugsfertige Unterkunft in Düsseldorf suchen.

Die Kaltmiete beträgt 1.450 €.

Für Heizung, Internet, Strom, Wasser und sonstige Nebenkosten fallen zusätzlich 400 € an.

Damit beträgt die Gesamtmiete (Warmmiete) monatlich 1.850 €.

## Ausstattung

Die Wohnung wird komplett möbliert vermietet und ist sofort bezugsfertig.

Zur Ausstattung gehören unter anderem:

- Voll ausgestattete Einbauküche mit Elektrogeräten
- Esstisch mit Stühlen
- Sofa und Wohnzimmereinrichtung
- Fernseher / Smart-TV
- Bett inklusive Matratze
- Große Kleiderschränke und weitere Schränke
- Kommoden und Regale
- Waschmaschine
- Balkonmöbel teilweise vorhanden
- Gardinen und Beleuchtung
- Weitere Haushalts- und Einrichtungsmöglichkeiten nach Absprache

Die Wohnung wird inklusive der vorhandenen Möbel und Einrichtungen vermietet und sollte bei Auszug in gepflegtem Zustand wieder übergeben werden.

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Lohausen – einer der gefragtesten Wohngegenden im Düsseldorfer Norden. Die Umgebung überzeugt durch ihre ruhige, grüne und gleichzeitig sehr zentrale Lage.

Die Bredelaerstraße 39 liegt in einem gepflegten Wohngebiet mit viel Grün und angenehmer Nachbarschaft. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Der Düsseldorfer Flughafen, die Messe Düsseldorf sowie die Innenstadt sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Dadurch eignet sich die Lage ideal für Berufstätige, Pendler und Familien.

In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar.

Besonders beliebt ist Lohausen aufgrund der Nähe zum Rhein, zum Nordpark und zum Japanischen Garten. Die Umgebung bietet viele Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. U-Bahn- und Busverbindungen ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zur Altstadt, zum Hauptbahnhof und in andere Stadtteile Düsseldorfs. Auch die Autobahnen A44, A52 und A57 sind schnell erreichbar.

Highlights der Lage:

- Beliebte und ruhige Wohnlage in Düsseldorf-Lohausen
- Sehr gute Anbindung an Flughafen, Messe und Innenstadt
- Nähe zum Rhein, Nordpark und Japanischem Garten
- Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in der Umgebung
- Familienfreundliche und gepflegte Nachbarschaft
- Sehr gute ÖPNV- und Autobahnanbindung
- Viel Grün und hoher Freizeitwert

- Gute Parkmöglichkeiten in der Umgebung

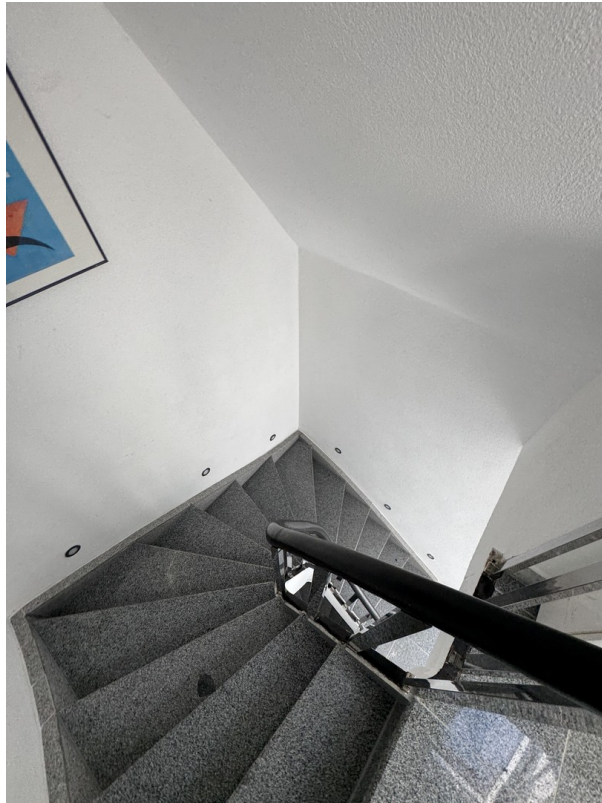
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

