

# Exposé

## Wohngemeinschaft in Düsseldorf

**3 möblierte WG-Zimmer einzeln anzumieten ab 875 €  
warm – WG-Neugründung in Düsseldorf-Golzheim**



Objekt-Nr. **OM-455575**

### Wohngemeinschaft

Vermietung: **2.800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tomas Leinich

Uerdinger Str.  
40474 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1926	Mietsicherheit	3.000 €
Wohnfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Nutzfläche	28,28 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Nebenkosten	350 €	Mobilar	Vollmöbliert
Heizkosten	100 €	Raucher	Nein
Summe Nebenkosten	450 €	Geschlecht	Keine Einschr.

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die denkmalgeschützte Wohnung wird als "3-4 Personen WG-Neugründung" angeboten. Die oben angegebenen Kosten beziehen sich auf die gesamte Wohnung. Die Anmietung einzelner Zimmer erfolgt nach der Quadreatur. Die Kosten werden je nach Zimmergröße und Nutzung der Gemeinschaftsflächen aufgeteilt.

Die drei Zimmer sind abschließbar und werden möbliert angeboten. Die Kosten werden wie folgt aufgeteilt:

Großes 1,5-Zimmer, ca. 35 m<sup>2</sup>: 1.200 € Kaltmiete + 185 € Nebenkosten = 1.385 € monatlich. (Aus für Paare geeignet).

Zimmer 2, ca. 18 m<sup>2</sup>: 850 € Kaltmiete + 135 € Nebenkosten = 985 € monatlich

Zimmer 3, ca. 14 m<sup>2</sup>: 750 € Kaltmiete + 125 € Nebenkosten = 875 € monatlich

Gesamt: 2.800 € Kaltmiete + 445 € Nebenkosten = 3.245 € monatlich

Strom, Internet und Rundfunkbeitrag sind nicht enthalten und werden von den Bewohnern separat organisiert bzw. anteilig getragen. Auf Wunsch kann Internet gegen eine Pauschale bereitgestellt werden.

## Ausstattung

Die Wohnung wird als WG-Neugründung angeboten. Es werden drei möblierte, abschließbare Zimmer vermietet. Das große 1,5-Zimmer ist aufgrund der Größe und Aufteilung auch für ein Paar bzw. zwei Personen geeignet; in diesem Fall wird die Miete entsprechend angepasst.

Die Wohnung ist möbliert und komplett ausgestattet, inklusive Einbauküche, Waschmaschine/Trockner, Stauraum und Kellerraum. Die Nutzung der Gemeinschaftsflächen wie Küche, Bad, Diele und Nebenflächen ist in den angegebenen Kosten bereits berücksichtigt.

Strom, Internet und Rundfunkbeitrag sind nicht in der Miete enthalten und werden von den Bewohnern separat organisiert bzw. anteilig getragen. Auf Wunsch kann Internet gegen eine monatliche Pauschale bereitgestellt werden.

Gesucht werden zuverlässige, ruhige und ordentliche Mieter, gerne Berufstätige, Studierende, Pendler oder internationale Mieter. Die Wohnung eignet sich besonders für Personen, die eine hochwertige, sofort bezugsfertige Unterkunft in zentraler Lage suchen.

Nichtraucher werden bevorzugt. Haustiere nach Absprache. Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

Die Zimmer sind abschließbar.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig.

Die Küche ist vollständig ausgestattet.

Die Wohnung eignet sich sehr gut für Homeoffice.

Die Vermietung erfolgt zimmerweise im Rahmen einer WG-Neugründung.

Kein Partykonzept, sondern gepflegte Wohnatmosphäre gewünscht.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bei Studierenden ohne eigenes Einkommen bitte Elternbürgschaft. Private Haftpflichtversicherung erwünscht. Weitere Unterlagen nach Absprache.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in absolut attraktiver Lage in Düsseldorf-Golzheim, Uerdinger Straße 28, nur wenige Schritte von den Rheinwiesen entfernt. Golzheim gehört zu den beliebtesten und gefragtesten Stadtteilen Düsseldorfs: zentral, grün, rheinnah und gleichzeitig hervorragend angebunden.

Die Lage ist ideal für alle, die urban wohnen möchten, aber kurze Wege ins Grüne schätzen. Die Rheinwiesen und der Rhein liegen praktisch vor der Tür und bieten perfekte Möglichkeiten zum Spazierengehen, Joggen, Radfahren oder Entspannen. Auch das Düsseldorfer Stadion, der Messebereich und der Nordpark sind schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist außergewöhnlich gut: Die nächste U-Bahn-/ÖPNV-Anbindung ist in wenigen Minuten erreichbar. Von dort kommt man schnell in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof, zur Messe, zum Flughafen und in Richtung Universität. Auch mit dem Auto ist die Lage sehr praktisch: Die umliegenden Autobahnanschlüsse ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Richtungen.

Die Hochschule Düsseldorf ist mit dem Fahrrad in ca. 7 Minuten erreichbar. Die Heinrich-Heine-Universität erreicht man je nach Verbindung in ca. 25–30 Minuten mit der U-Bahn. Auch die Düsseldorfer Innenstadt ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

Direkt im Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheke, Bäcker, Post, Gastronomie und weitere Geschäfte. Dadurch ist die Wohnung nicht nur sehr gut angebunden, sondern auch im Alltag extrem praktisch gelegen.

Kurz gesagt: Top-Lage in Golzheim, direkt am Rhein, mit hervorragender Anbindung an Stadtmitte, Hochschule, Universität, Flughafen, Messe, Stadion und Autobahn.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche (voll ausgestattet)



Bad

# Exposé - Galerie



Zimmer 1, ca. 35 m2



Zimmer 1, ca. 35 m2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2, ca. 18 m2



Zimmer 2, ca. 18 m2

# Exposé - Galerie



Zimmer 3, ca. 14 m2:



Zimmer 3, ca. 14 m2:

# Exposé - Galerie



Küche (voll ausgestattet)



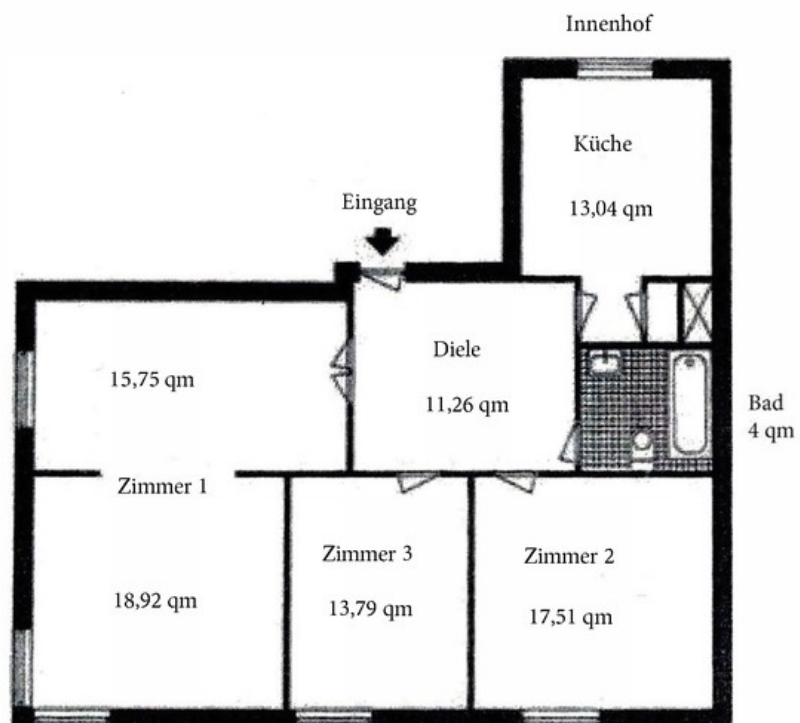
Bad

# Exposé - Galerie



Diele

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

