

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

3-Zimmerwohnung mit Sonnenbalkon & TG-Stellplatz - Erstbezug nach Kernsanierung



Objekt-Nr. OM-456649

Wohnung

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:
Alexander Klasen

40589 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	88,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	250 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	3.500 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten 6-Familienhaus aus dem Jahr 1996 in Düsseldorf-Holthausen. Die Wohnung überzeugt durch ihren modernen Grundriss, sowie einen großzügigen Balkon mit Blick ins Grüne und vorhandener Markise.

Die Wohnung wird aktuell umfassend und hochwertig kernsaniert und nach Fertigstellung in modernem, zeitgemäßem Zustand übergeben. Hochwertige Materialien sowie ein stilvolles Wohnkonzept sorgen für ein modernes Wohnambiente mit hohem Komfort.

Das helle Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon bildet das Herzstück der Wohnung. Die Küche ist halboffen gestaltet und – wie auf dem Grundriss erkennbar – harmonisch in den Wohnbereich integriert. Dadurch entsteht ein modernes und offenes Raumgefühl.

Das Schlafzimmer verfügt über ein hochwertiges Masterbad en suite mit Fenster sowie großer ebenerdiger Dusche. Zusätzlich steht ein modernes Gäste-WC mit Dusche zur Verfügung. Beide Badezimmer werden mit hochwertigen großformatigen 60x60-Fliesen ausgestattet und unterstreichen den exklusiven Charakter der Sanierung. Ebenfalls sind die Badezimmer mit Spiegel/ Spiegelschränken sowie Waschtischen mit Unterschrank ausgestattet.

Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein eigener Kellerraum gehören ebenfalls zur Wohnung und runden dieses attraktive Angebot ab.

Hinweis:

Das Objekt befindet sich aktuell in hochwertiger Kernsanierung. Aus diesem Grund liegen derzeit keine aktuellen Innenaufnahmen vor. Die beigefügten Bilder sind aus einer ähnlich sanierten Wohnung, um einen ersten Eindruck zu erhalten...

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage von Düsseldorf-Holthausen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Außerdem ist das Unternehmen Henkel fußläufig in unter 10 Minuten zu erreichen.

Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend – mehrere U-Bahn-Linien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Düsseldorfer Innenstadt.

Auch mit dem Auto sind die A46 und A59 sowie die Innenstadt schnell erreichbar. Der nahegelegene Elbruchpark sowie der Rhein bieten zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Badezimmer (AI generiert)

Exposé - Galerie



GästeBadezimmer (AI generiert)



Zufahrt Tiefgarage

Exposé - Galerie



Kellerraum

Exposé - Grundrisse

