

Exposé

Dachgeschosswohnung in Düsseldorf

**Stylische 4-Zi.-DG-Wohnung mit Terrasse | kernsaniert |
EBK | ideal für WG/Familie/Paa**



Objekt-Nr. **OM-456834**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.795 € + NK**

Ansprechpartner:
Sabine Antrecht

Birkenstraße
40233 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1901	Summe Nebenkosten	200 €
Etagen	4	Mietsicherheit	5.385 €
Zimmer	4,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	95,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	6,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	125 €	Etage	3. OG
Heizkosten	75 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine wunderschöne, vollständig kernsanierte 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der Birkenstraße – mitten im beliebten und lebendigen Szeneviertel Flingern-Nord.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche inklusive aller Geräte, einschließlich Spülmaschine. Hier entsteht ein zentraler Treffpunkt – ideal für gemeinsames Kochen, entspannte Abende oder das Zusammensein mit Familie, Freunden oder Mitbewohnern.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene, etwa gleich große Zimmer, die alle vom Flur aus erreichbar sind – perfekt für Paare mit Homeoffice, kleine Familien oder eine WG mit fairer Raumaufteilung.

Ein weiteres Highlight ist die ruhig gelegene Dachterrasse mit Südausrichtung, die von einem der Zimmer aus zugänglich ist – ideal für sonnige Stunden oder entspannte Abende.

Das großzügige Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und umfasst eine Badewanne sowie eine separate Dusche mit Echtglas-Duschkabine. Ergänzt wird es durch integrierte Regale, einen modernen Waschtisch mit Unterkommode sowie einen Spiegel – funktional und stilvoll zugleich.

Die Wohnung überzeugt zudem durch ihren besonderen Charakter: Liebevoll restaurierte Dielenböden, glatt verputzte weiße Wände, aufgearbeitete Kassetten Türen sowie teilweise erhaltener Stuck verbinden stilvollen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort.

Ob als Zuhause für Paare, kleine Familien mit einem Kind oder 3-er-WG – diese Wohnung bietet viel Raum, Flexibilität und eine besondere Wohnatmosphäre in einer der gefragtesten Lagen Düsseldorfs.

Ausstattung

Highlights im Überblick

- 4 Zimmer im Dachgeschoss
- Vollständig kernsaniert
- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Einbauküche inkl. Geräte & Spülmaschine im Mietpreis enthalten
- 3 nahezu gleich große Schlafzimmer
- Ideal für WG, Paare oder Familien mit einem Kind
- Sonnige Dachterrasse (Südausrichtung)
- Modernes Bad mit Wanne & separater Dusche
- Echtglas-Duschkabine
- . Waschtisch mit Unterkommode & integrierten Regalen
- Restaurierter Dielenboden
- Kassetten Türen & teils originaler Stuck
- Sehr gefragte Lage in Flingern-Nord

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Einbauküche

Sonstiges

Aufgrund der attraktiven Lage, der hochwertigen Sanierung und der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten ist mit einer hohen Nachfrage zu rechnen.

Wir bitten daher um eine kurze aussagekräftige Vorstellung bei Ihrer Anfrage (Personenzahl, berufliche Situation, gewünschter Einzugstermin), um den Besichtigungsprozess effizient gestalten zu können.

Besichtigungen werden ab Mittwoch, den 20. Mai, durch die Hausverwaltung durchgeführt und erfolgen ausschließlich in individuell abgestimmten Einzelterminen. Auf klassische Massenbesichtigungen wird bewusst verzichtet, um eine ruhige und angenehme Besichtigungssituation zu gewährleisten

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Birkenstraße im Herzen des Szeneviertels von Flingern-Nord – einem der gefragtesten und lebendigsten Stadtteile Düsseldorfs.

Flingern-Nord steht für urbanes Leben, eine kreative Szene und eine hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Bars und individuelle Geschäfte prägen das direkte Umfeld und machen den Stadtteil besonders attraktiv für junge Berufstätige, Paare und Familien. Supermärkte, Bäckereien sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßen- und S-Bahn-Stationen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof oder in andere Stadtteile. Auch mit dem Fahrrad oder Auto sind die Wege kurz.

Trotz der zentralen Lage bietet die Umgebung eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer ausgewogenen Mischung aus urbanem Leben und Rückzugsmöglichkeiten. Parks und Grünflächen in der näheren Umgebung laden zudem zu Freizeitaktivitäten und Erholung ein.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus Stadtleben, Komfort und hoher Lebensqualität.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	141,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich

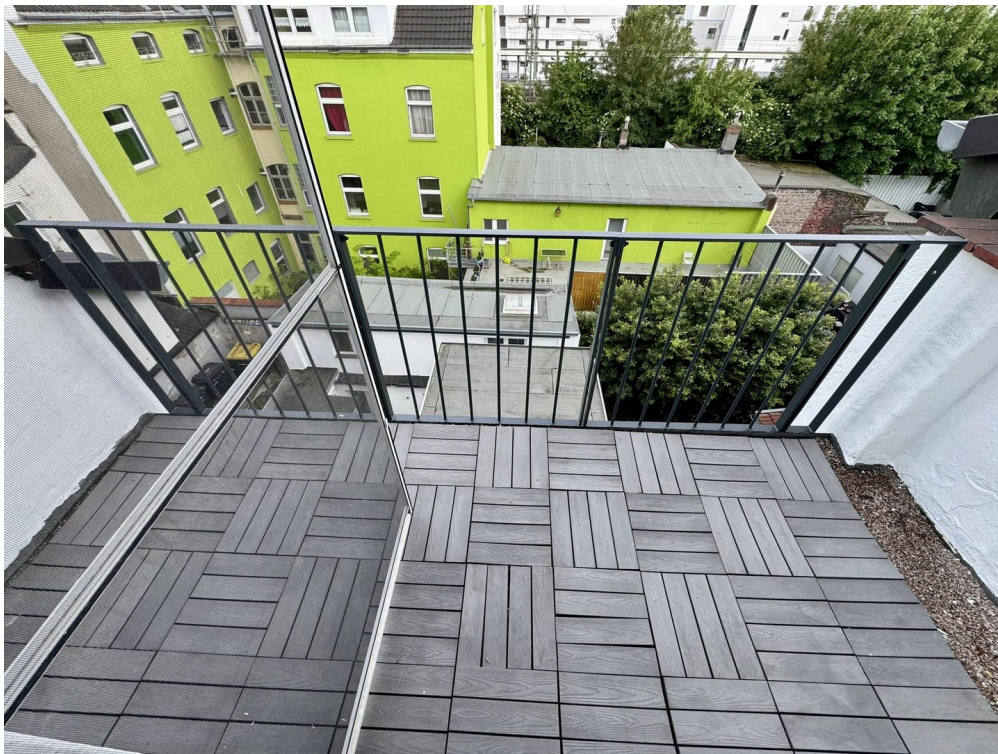


Einbauküche

Exposé - Galerie



Zugang zum Wohn-Ess-Bereich



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Eingang/Diele



Flur

Exposé - Galerie



Stuckelement exemplarisch