

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### möblierte und sanierte 2,5-Zimmer Wohnung in Düsseldorf



Objekt-Nr. OM-459069

### Wohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sarah Taji

Pöhlenweg 35  
40629 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle und sanierte 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und ist vollständig möbliert. Der Boden ist mit hochwertigem Parkett belegt und mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Durch die großen Fenster wirkt die Wohnung freundlich und lichtdurchflutet. Zur Wohnung gehört außerdem ein Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Eine Waschmaschine steht im Keller zur Verfügung. Zudem gehören ein Parkplatz und ein Kellerabteil zur Wohnung. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Berufstätige, die eine bezugsfertige Wohnung in angenehmer Wohnlage suchen.

## Ausstattung

Die Wohnung ist modern eingerichtet und vollständig möbliert, sodass sie direkt bezugsfertig ist. Zur Ausstattung gehören Bett, Nachttische, Einbau-Kleiderschrank im begehbaren Ankleidezimmer, Hocker, Spiegel, Lampen, Esstisch, Stühle, Smart-TV, vollständig eingerichtete Küche (Besteck, Tassen, Gläser, Teller, Töpfe, Pfannen) inkl. Küchengeräte wie Induktionsherd und Ofen sowie Bad (Klobrille, Handtuchhalter, Toilettenpapier-Halterung) und Balkon mit Stuhl und Tisch.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Düsseldorfer Stadtteil Grafenberg in ruhiger und grüner Lage direkt am Wald. Die Umgebung bietet viel Natur, frische Luft und einen hohen Erholungswert, gleichzeitig ist die Innenstadt in nur ca. 12 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Eine Tram-Station mit direkter Verbindung in die Stadt sowie zur Universität befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Netto, eine Apotheke, ein Ärztehaus, ein Fitnessstudio, eine Eisdiele sowie verschiedene Restaurants und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	203,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

