

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### Oberkassel, Erstbezug große sanierte 2 Zimmerwohnung



Objekt-Nr. OM-462295

### Wohnung

Vermietung: **1.691 € + NK**

40545 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	500 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	65 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	5.073 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung kommt eine kernsanierte, im Hochparterre gelegene Wohnung in Düsseldorf-Oberkassel. Das Haus aus den 1990er Jahren ist gepflegt und wird stetig instand gehalten. So wurden beispielsweise im gesamten Haus die Fenster erneuert.

Die Wohnung verfügt auf 110 qm über eine Diele, Gäste-WC, einen offenen Küchenbereich mit Essbereich, ein großzügiges Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer mit en-suite Badezimmer mit Wanne und Dusche.

Die beiden jeweils nach Westen ausgerichteten Balkone haben eine ansprechende Größe und sind vom Schlaf- und Wohnzimmer aus zu betreten. In der Diele gibt es eine Nische, in der Waschmaschine und Trockner angeschlossen werden können.

Die Wohnung wird ausschließlich an Paare oder eine Einzelperson jeweils mit ausreichendem Arbeitseinkommen vermietet. Der Grundriss ist für eine Familie nicht geeignet.

Die Bilder mit Möblierung dienen lediglich der Veranschaulichung. Die Wohnung wird unmöbliert vermietet.

## Ausstattung

Alle Böden - außer dem Gäste-WC und Badezimmerboden, in denen großformatige Fliesen verlegt wurden - haben einen modernen, Vinylboden. Weiße Innentüren, glatt verputzte Wände und das zeitlos ausgestattete Bad vervollständigen den modernen Eindruck der großzügigen Wohnung.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Duschbad

## Sonstiges

Der Eigentümer wünscht ausschließlich erwerbstätige Mieter. Leider ist die Wohnung nur für Einzelpersonen oder Paare ausgelegt. Für eine Familie mit Kind ist der Grundriss nicht geeignet.

Bitte senden Sie uns eine E-Mail über das Kontaktformular unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten und gerne ein paar weiteren Informationen zu sich! Besichtigungen können zeitnah vereinbart werden.

## IMPRESSUM

Ballion Immobilien- und Relocation-Service

Niederdonker Str. 87

40667 Meerbusch

Telefon: 0171-8642141

E-Mail: barbara.ballion@web.de

### Datenschutzhinweis

Ihre Angaben werden ausschließlich an den Immobilien-Anbieter weitergeleitet - entsprechend den gesetzlichen Datenschutzbestimmungen. Ihre Angaben werden nicht verkauft oder unbefugt an Dritte weitergegeben.

Aufsichtsbehörde: Rhein-Kreis Neuss Der Landrat Gewerbebehörde:

Kreisverwaltung Neuss

Amt für Sicherheit und Ordnung

Auf der Schanze 4

41513 Grevenbroich

Erlaubnispflichtige Tätigkeit nach § 34 c GewO durch den Rhein-Kreis Neuss Der Landrat, Amt: Sicherheit und Ordnung erteilt.

Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger Kontrolle keine Gewähr für Aktualität, Fehlerfreiheit und Vollständigkeit bereitgestellter Informationen.

## **Lage**

Der linksrheinische Stadtteil Oberkassel zählt zu den gefragtesten Lagen Düsseldorfs. Um die Jahrhundertwende erbaute Stadthäuser und stilvolle Nachkriegs- und Neubauten prägen das Stadtbild.

Die Luegallee mit all ihren kleinen aber feinen Geschäften, Restaurants, Banken sowie öffentlichen Verkehrsmitteln, Ärzten und natürlich der Rheinnähe mit hohem Freizeitwert sind fußläufig erreichbar und sorgen für das gewisse Flair und einen besonderen Wohlfühlfaktor.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

