

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Helle 3-Zi Wohnung mit großzügigen Balkon



Objekt-Nr. OM-464306

Wohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Niklas Wöhlán

Marbacher Str. 13
40597 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	82,00 m²	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	285 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Garagen	1
Mietsicherheit	3.750 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle 82qm Wohnung befindet sich im 2. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Alle Zimmer befinden sich zur straßenabgewandten Seite.

Der großzügige Wohn- und Essbereich ist mit einem Marmorboden ausgestattet. Das Schlafzimmer und Arbeits-/Kinderzimmer sind mit hochwertigem Laminat ausgestattet.

Das im Jahr 2020 vollständig sanierte Badezimmer verfügt über eine große Regendusche.

Über das Wohnzimmer sowie dem Schlafzimmer ist der große nach Südosten ausgerichtete Balkon zu betreten. Dieser erstreckt sich über die gesamte Wohnungsbreite.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum sowie die Möglichkeit zur Aufstellung einer Waschmaschine in dem gemeinschaftlichen Waschkeller. Im Hof befindet sich die Garage mit dem Duplex-Stellplatz.

Haustiere nach Vereinbarung.

Einige Lampen und Möbel können nach Rücksprache übernommen werden.

Ausstattung

- Einbauküche inkl. E-Geräte
- In 2020 saniertes Bad mit großer Regendusche
- Fliesen im Badezimmer und Küche
- Marmorboden im Wohn- und Essbereich
- Laminat im Schlaf- und Arbeits-/Kinderzimmer
- Balkon in 2021 neu gefliest
- Abstellraum in der Wohnung
- Garage mit Duplex-Stellplatz
- Kellerraum

Fußboden:

Laminat, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage von Düsseldorf-Benrath, einem beliebten Stadtteil im Düsseldorfer Süden. Benrath überzeugt durch die Kombination aus urbaner Infrastruktur und hohem Freizeitwert. Das fußläufig erreichbare Schloss Benrath mit seinem weitläufigen Park sowie zahlreiche Grünflächen laden zur Erholung ein.

Durch die Anbindung über die nahegelegenen Autobahnen A59 und A46 sind die Düsseldorfer Innenstadt, Köln und der Flughafen schnell erreichbar. Der Bahnhof Benrath, sowie die U-Bahnlinie U72 bieten zudem eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nah- und Regionalverkehr.

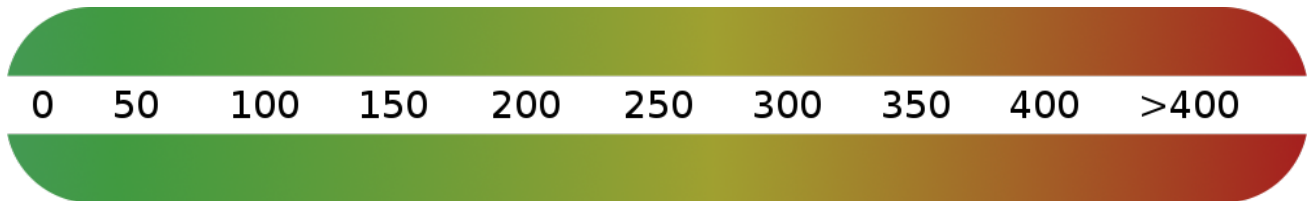
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen.

Infrastruktur:

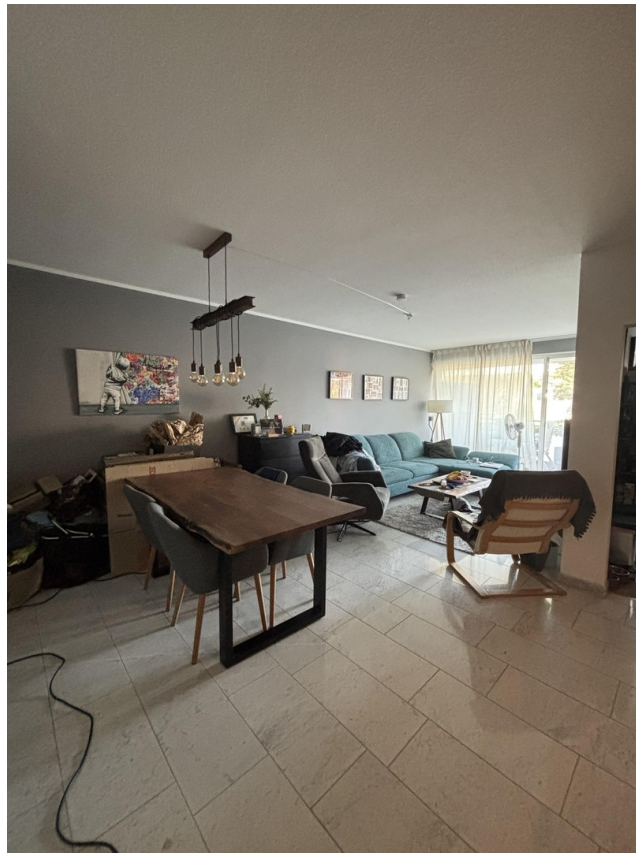
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	132,60 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer