

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### 3 Zi Wohnung in Düsseldorf-Heerdt mit Balkon, Bad, Lift



Objekt-Nr. OM-468404

#### Wohnung

Vermietung: **1.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sigrid Reiff

Heerdtter Landstr. 11  
40549 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	88,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	480 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	3.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Von privat wird eine frisch und umfangreich sanierte 3-Zimmer-Wohnung in Düsseldorf-Heerdt vermietet. Die Wohnung befindet sich in der Heerdtter Landstraße 11 und bietet ca. 88,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einen großzügigen Balkon mit Blick ins Grüne, eine komplett neue weiße Einbauküche, weiße Innentüren, ein separates Gäste-WC, einen Abstellraum sowie die Möglichkeit zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Gartens.

Die Wohnung wurde umfangreich saniert und wird als Erstbezug nach Sanierung angeboten. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1982. Das Haus verfügt über einen Lift.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, überdachte Balkon. Er ist deutlich mehr als nur ein kleiner Austritt und bietet Platz für einen gemütlichen Sitzbereich, Pflanzen oder einen Frühstücksplatz mit Blick ins Grüne.

Der gemeinschaftliche Garten kann nach Abstimmung und im Einklang mit den anderen Mietern bzw. der Hausgemeinschaft rücksichtsvoll mitgenutzt werden.

Kosten:

Kaltmiete: 1.000 €

Nebenkosten-/Heizkostenvorauszahlung: 480 €

Stellplatz: 60 € monatlich

Monatliche Gesamtzahlung inkl. Stellplatz: 1.540 €

Ein zur Wohnung gehörender Stellplatz ist Bestandteil des Angebots und wird mit 60 € monatlich berechnet.

Gewünschter Mietbeginn: ab 01.08.2026 möglich

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über drei gut nutzbare Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates Gäste-WC, einen Abstellraum sowie einen großzügigen Balkon.

Die komplett neue weiße Einbauküche umfasst u. a. Kochfeld, Backofen, Dunstabzug, Spülmaschine und Stauraum. Ein Kühlschrank ist nicht Bestandteil der Einbauküche und müsste vom Mieter selbst eingebracht werden.

Die Wohnung ist hell und pflegeleicht ausgestattet. Die Innentüren sind weiß. Die Böden sind gefliest. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung.

Das Bad ist modern gefliest und mit Badewanne und Waschbecken ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Im gemeinschaftlichen Keller stehen zwei Münz-Waschmaschinen sowie zwei Münz-Trockner zur Verfügung.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

ca. 88,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 Zimmer

neue weiße Einbauküche ohne Kühlschrank

weiße Innentüren

Bad mit Badewanne

separates Gäste-WC

Abstellraum

großzügiger, überdachter Balkon mit Blick ins Grüne

Gartenmitbenutzung nach Abstimmung mit der Hausgemeinschaft

Lift im Haus

Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung

Tiefgaragenstellplatz

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Einzelne Bilder können beispielhafte virtuelle Möblierungen enthalten. Die Wohnung wird unmöbliert vermietet; die neue Einbauküche ist Bestandteil der Vermietung.

Zum Grundriss: Es gibt einen original kopierten Grundriss sowie einen gerenderten, besser lesbaren Grundriss. Der gerenderte Grundriss dient nur der Orientierung und kann im Detail ungenauer sein. Der kopierte Originalgrundriss bildet die tatsächliche Aufteilung deutlich besser ab, ist jedoch schwerer lesbar. Maßgeblich ist die reale Wohnung vor Ort.

Bitte senden Sie bei Interesse eine kurze Vorstellung mit Anzahl der einziehenden Personen, gewünschtem Einzugsdatum, beruflicher Situation und ungefährem Haushaltsnettoeinkommen.

Ein regelmäßiges, ausreichendes Einkommen sowie übliche Bonitätsunterlagen werden vorausgesetzt. Bei ernsthaftem Interesse nach Besichtigung werden übliche Unterlagen wie Einkommensnachweise, SCHUFA-/Bonitätsauskunft und eine Mieterselbstauskunft erbeten.

Haustiere sind nicht gewünscht; bitte geben Sie etwaige Haustiere bereits in der Anfrage an.

## Lage

Die Wohnung liegt in Düsseldorf-Heerdt, einem gewachsenen linksrheinischen Stadtteil mit guter Anbindung Richtung Oberkassel, Düsseldorfer Innenstadt, Neuss, Meerbusch und Lörick. Heerdt verbindet städtische Infrastruktur mit einem angenehm grünen Wohnumfeld.

Angebote des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung. Bäckerei, Apotheke, Kindergarten und weitere kleinere Geschäfte bzw. Dienstleister sind fußläufig sehr gut erreichbar. Auch eine Grundschule befindet sich im Stadtteil und ist gut erreichbar.

Die Bahn- und Bushaltestelle Nikolaus-Knopp-Platz ist nur wenige Minuten entfernt, nach eigener Einschätzung etwa 2-3 Minuten fußläufig. Von dort bestehen sehr gute Verbindungen, u. a. Richtung Düsseldorfer Innenstadt, Oberkassel und Neuss.

Auch das Freizeitangebot in Heerdt ist attraktiv. Der Freizeitpark Heerdt bietet Spiel-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten. Zusätzlich gibt es im linksrheinischen Düsseldorf weitere Grün- und Erholungsflächen, u. a. Richtung Rheinpark Heerdt und Rhein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Staging Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Einganzbereich



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

# Exposé - Galerie



großer Balkon mit Blick Garten



Bad

# Exposé - Galerie

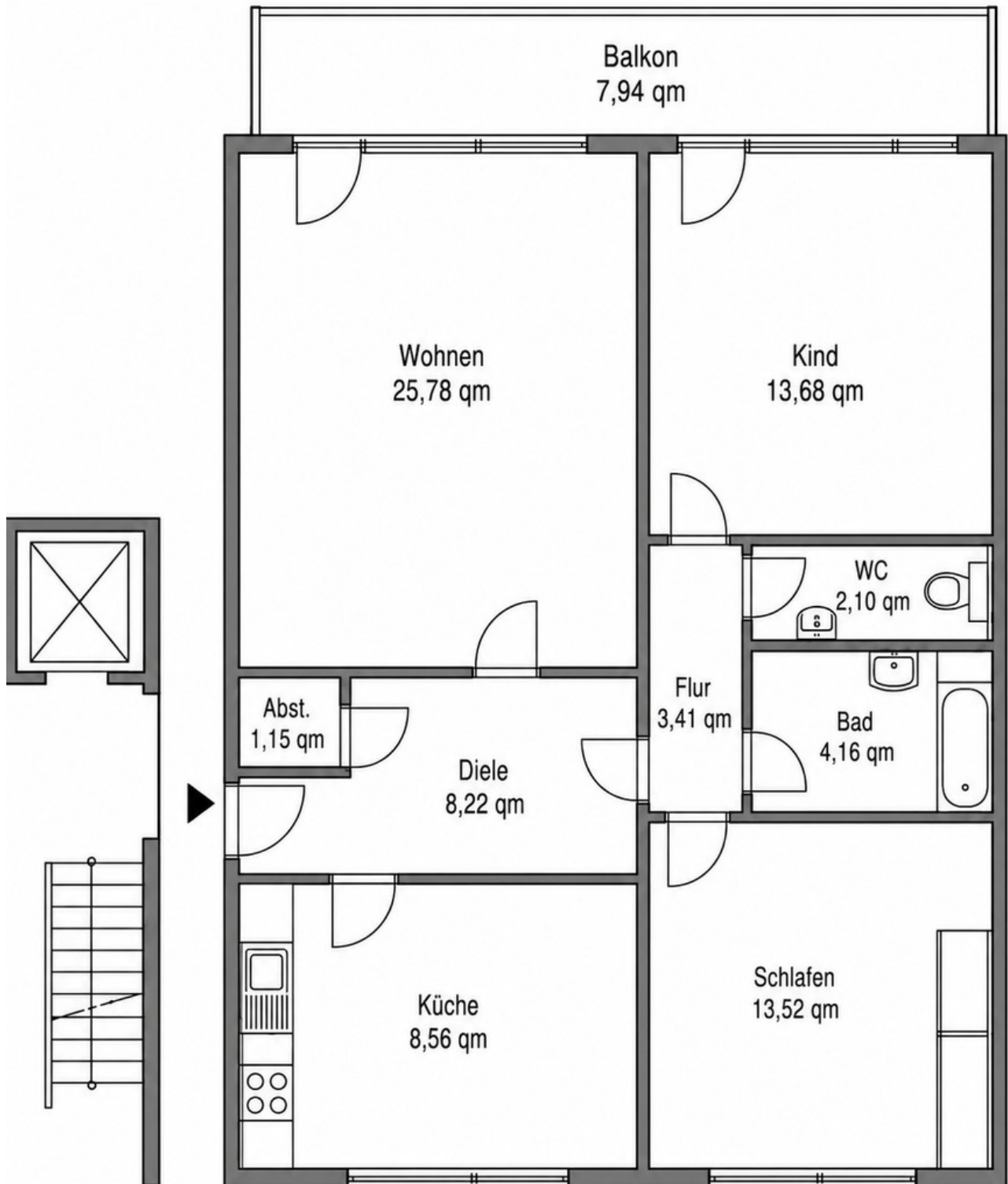


Bad



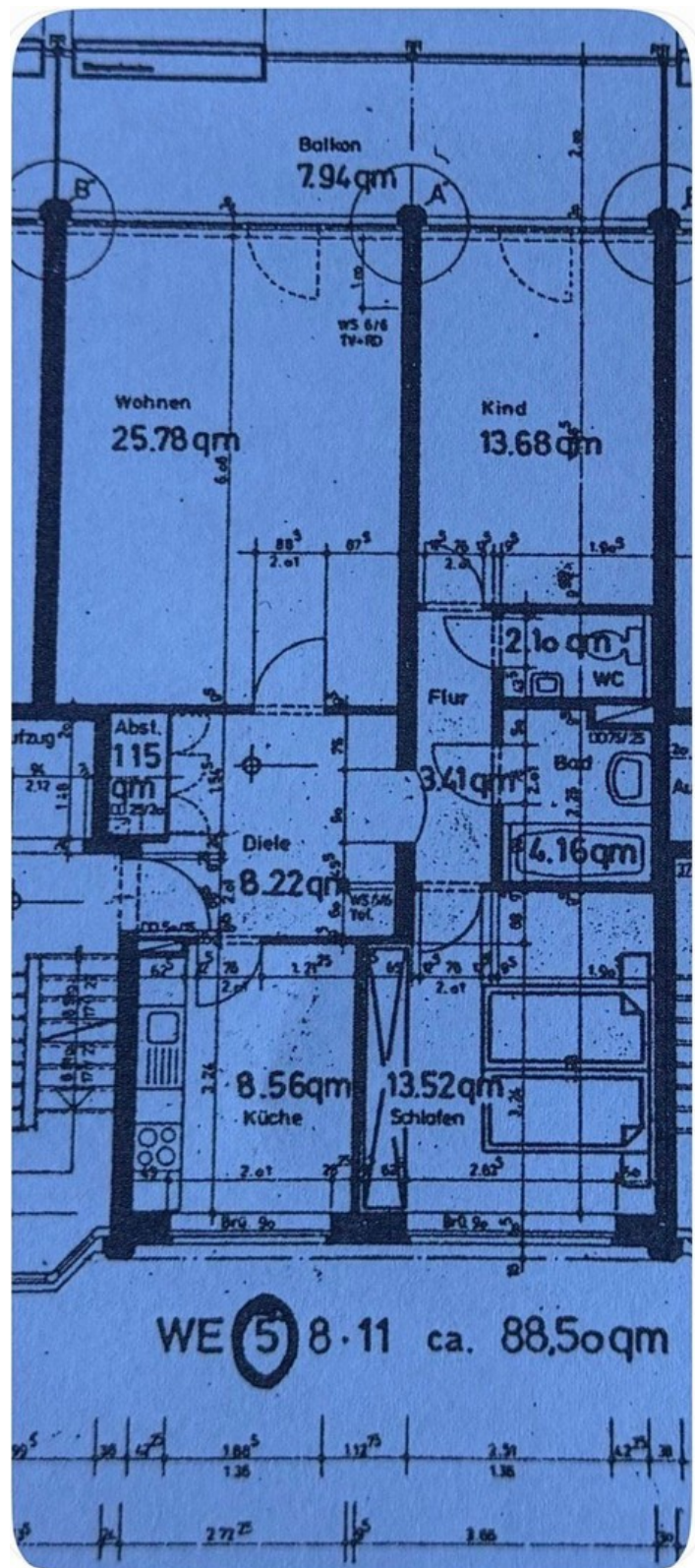
Gäste-WC

# Exposé - Grundrisse



ungenau, zur Orientierung

# Exposé - Grundrisse



Grundriß