

# Exposé

## Wohnung in düsseldorf

### Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Altbauwohnung mit zwei Balkonen in schöner Hoflage von Grafenberg



Objekt-Nr. OM-469241

#### Wohnung

Vermietung: **2.013 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marc Neise

Ludenberger Straße 11  
40629 düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	1	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	420 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	6.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Altbau-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in einer der beliebtesten Wohnlagen Düsseldorfs – Grafenberg. Auf ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit einer einladenden Diele, zwei Schlafzimmern, einem separaten Esszimmer, einem großzügigen Wohnzimmer, einer großen Küche sowie einem geräumigen Badezimmer.

Besonders hervorzuheben sind die beiden schönen Balkone mit Blick in den begrünten Innenhof. Die ruhige und geschützte Hoflage sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und bietet gleichzeitig viel Privatsphäre. Dank der großen Fensterflächen ist die Wohnung den ganzen Tag über mit natürlichem Licht durchflutet.

## Ausstattung

- \* Ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 4 Zimmer
- \* Großzügige Diele
- \* 2 Schlafzimmer
- \* Separates Esszimmer
- \* Helles Wohnzimmer
- \* Große Küche
- \* Geräumiges Badezimmer
- \* 2 Balkone mit Blick ins Grüne
- \* Ruhige, geschützte Hoflage
- \* Stellplatz nach Absprache möglich
- \* Sehr gepflegtes Wohnumfeld

Die vorhandene Einbauküche muss inklusive Elektrogeräten für 2.000 € vom Vormieter übernommen werden. Auf Wunsch können zudem die vorhandenen Vorhänge sowie eine Deckenleuchte übernommen werden.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, Familien oder Berufstätige, die großzügiges Wohnen in einer ruhigen und zugleich zentralen Lage schätzen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer grünen, ruhigen Hoflage im beliebten Stadtteil Grafenberg. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich der Staufenbergplatz, der nicht nur ein zentraler Knotenpunkt im Viertel ist, sondern auch einen öffentlichen Parkplatz bietet – praktisch für alle, die mit dem Auto unterwegs sind.

Der tägliche Bedarf lässt sich bequem zu Fuß erledigen: Supermärkte, Bäcker, Cafés und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe und gut erreichbar. Gleichzeitig bietet die grüne Umgebung mit dem nahen Grafenberger Wald eine willkommene Auszeit vom Stadtalltag. Das Viertel verbindet grünes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung: Straßenbahn- (u. a.

U72/U73/U83/709) und mehrere Buslinien sowie Nachtverkehr sind in Gehweite, sodass die Düsseldorfer Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar ist.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



