

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Neubau (mit Küche & möbliert) mit Balkon gegenüber Park



Park gegenüber

Objekt-Nr. OM-143611

Wohnung

Vermietung: **760 € + NK**

Ansprechpartner:
Harald Alfes
Telefon: 0172 2427452

Moritz-Sommer-Straße 12A
40225 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.08.2024
Zimmer	1,50	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	40,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	50 €	Etage	3. OG
Heizkosten	85 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	135 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.390 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

1) Der Mietbeginn ist der 01.08.2024

NEU / Hinweis: Im Keller wird ein Musikzimmer (Ibach-Flügel) eingerichtet

2) Der Grundriss ist großzügig und bietet Ihnen viel Raum zur Entfaltung. Das Apartment bildet einen einheitlichen Wohn- und Schlafbereich mit einer offener Küche und hat einen Balkon zum Südpark.

3) Die zur Vermietung anstehende Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Stichstraße (kein durchgehender Straßenverkehr, Schrittgeschwindigkeit) in einem Mehrfamilienhaus (Park-Apart) in Düsseldorf Bilk (Stoffeln).

4) Direkt gegenüber befindet sich der größte Park der Stadt (ehemalige Bundesgartenschau)

5) Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- 1 Wohn- & Schlafzimmer inkl. Küche (mit Sitztheke) mit Zugang zum Balkon
- 1 Diele mit Garderobe
- 1 separate Ankleide
- 1 Badezimmer mit begehbare Dusche
- 1 Abstellkammer (im Keller)

Des Weiteren zur Nutzung:

- Sauna und Fitness im Keller
- Separater Kellerraum
- Musikzimmer (mit 2 Flügeln / Grand Pianos)
- 1-2 Tiefgaragenstellplätze können auf Wunsch des Mieters, optional für 70€ im Monat angemietet werden.
- Fahrradstellplätze in Tiefgarage

6) Die Wohnung verfügt über 1 Balkon mit Blickrichtung direkt zum Park

7) Hochwertige Küche mit Sitz-Theke

8) Boden-Fliesen aus Feinsteinzeug in Parkettoptik (Marrazzi), verlegt im wilden Verband. Der Fußboden ist somit sehr stark belastbar und von einem echten Parkettboden nicht zu unterscheiden.

9) Mit der digital steuerbaren Fußbodenheizung ist der Boden auch fußwarm.

10) Cat7-Duplex-Verkabelung in jedem Raum und Kabelanschluss

11) Digitale Thermostate (programmierbar)

12) Separater Kellerraum für Unterbringung diverser Gegenstände.

13) Fahrradstellplätze

14) Sauna im Keller 24h nutzbar (eigener Aufguß möglich)

15) Musikzimmer im Keller (mit 2 Flügeln, Grand Pianos)

16) Fitness im Keller

17) Fernseher / Flachbildschirm

- 18) Doppelbett
- 19) Sie erhalten eine Waschmaschine
- 20) Personenaufzug aus Glas
- 21) Sehr sparsame Gas-Zentralheizung mit Solar-Thermie. Zentrale Warmwasserversorgung
- 22) Treppenhausreinigung

Ausstattung

- Hochwertige Küche mit Sitz-Theke
- Boden-Fliesen aus Feinsteinzeug in Parkettoptik, verlegt im wilden Verband. Der Fußboden ist somit sehr stark belastbar und von einem echten Parkettboden nicht zu unterscheiden.
- Mit der digital steuerbaren Fußbodenheizung ist der Boden auch fußwarm.
- Cat7-Duplex-Verkabelung in jedem Raum und Kabelanschluss
- Digitale Thermostate (programmierbar)
- Separater Kellerraum für Unterbringung diverser Gegenstände.
- Fahrradstellplätze
- Sauna im Keller 24h nutzbar (Eigener Aufguß möglich)
- Fitness im Keller
- Fernseher / Flachbildschirm
- Doppelbett
- Waschmaschine
- Personenaufzug aus Glas
- sehr sparsame Gas-Zentralheizung mit Solar-Thermie. Zentrale Warmwasserversorgung
- Treppenhausreinigung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

VIDEO-LINKS:

Hallo lieber Interessent!

Die Videos helfen Ihnen sicherlich einen ersten Eindruck zu verschaffen.

Wenn Ihnen das Haus und die Wohnung gefällt, können wir gerne einen Besichtigungstermin vereinbaren!

Bitte kontaktieren Sie mich über Whatsapp oder rufen Sie an.

Präsentation Haus Moritz-Sommer-Str. 12A Düsseldorf

Teil 1: Das Haus von Außen und die Moritz-Sommer-Strasse direkt gegenüber dem Volksgarten

<https://youtu.be/yQHWUnrZHkE>

Teil 2: Der Eingangsbereich - Das Entrée

<https://youtu.be/q3t2IJVdRes>

Teil 3: Die Wohnung 3 OG Rechts

https://youtu.be/lG_wg3VR73E

Teil 4: Das Badezimmer

<https://youtu.be/-jevLx-jFqE>

Teil 5: Kellerbereich Fitness Sauna Waschen

<https://youtu.be/xcdqK6Bs3ZM>

Teil 6: Badezimmer im Keller (Fitnessbereich)

<https://youtu.be/BuRwweLSkA8>

Teil 7: Tiefgarage und Fahrrad-Stellplätze und Abstellkammern

<https://youtu.be/OtpJley-ZZs>

Eine Ergänzung noch als Hinweis.

Ihr Netto-Gehalt sollte ungefähr das 3-fache der Miete getragen.

In diesem Falle also circa 3.000 Euro Netto.

Herzliche Grüße!

Harald Alferts

Moritz-Sommer-Strasse 12

40225 Düsseldorf

0172 242 7452

harald.alferts@gmail.com

Lage

23) Die Lage zeichnet sich besonders durch den direkt gegenüberliegenden Volksgarten (größter Park Düsseldorfs) aus, in dem Sie ohne Probleme joggen, spazieren und abschalten können.

24) In der Nähe befindet sich ein Kindergarten im "Grünen".

25) Restaurants und Cafés im Park gegenüber.

26) In der Nähe befindet sich die B8 (Düsseldorfer Ring). Gute Anbindung an A46, A52, A57, Universität und das Stadtzentrum.

27) Öffentliche Verkehrsmittel lassen sich in nur wenigen Gehminuten erreichen, sodass Sie beispielsweise den Düsseldorfer Hauptbahnhof mit der S-Bahn (Station Volksgarten) in ca. 1 Fahrminute erreichen. Mit der S1 und S6 können Sie den Internationalen Flughafen, Köln und das Ruhrgebiet (z.B. Essen, Duisburg, Ratingen, Mülheim, etc.) erreichen. Weiterhin befindet sich auch Haltestellen der Straßenbahn № 701 & 706 in unmittelbarer Nähe.

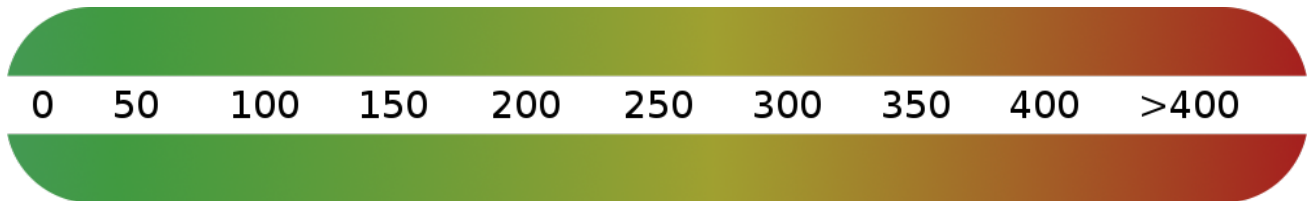
28) Nahe gelegene Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie ein breites Angebot an Kinderbetreuung und Bildungseinrichtungen zeichnen diese Lage ebenfalls aus.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	42,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Entrée Flur

Exposé - Galerie



Gegenüber Park



Gegenüber Park

Exposé - Galerie



6 Wohnbereich mit Blick auf Park

Wohnbereich zum Park



7 Wohnbereich mit Blick auf Park

Wohnbereich zum Park

Exposé - Galerie



Flur



Bad mit Ablage

Exposé - Galerie



Nische Ankleide



Balkon zum Park

Exposé - Galerie



Mit Glas-Aufzug

Glas / Edelstahl Aufzug



Rückseite

Rückseite

Exposé - Galerie



Vorderseite

Vorderseite

Mehrfamilienhaus Park-Apart



Grundriss



Exposé - Galerie



Schreibtisch mit Blick Park



Breites Bett Palisander

Exposé - Galerie



Kommode und TV



Großer Kleiderschrank

Exposé - Galerie



Küche mit Theke



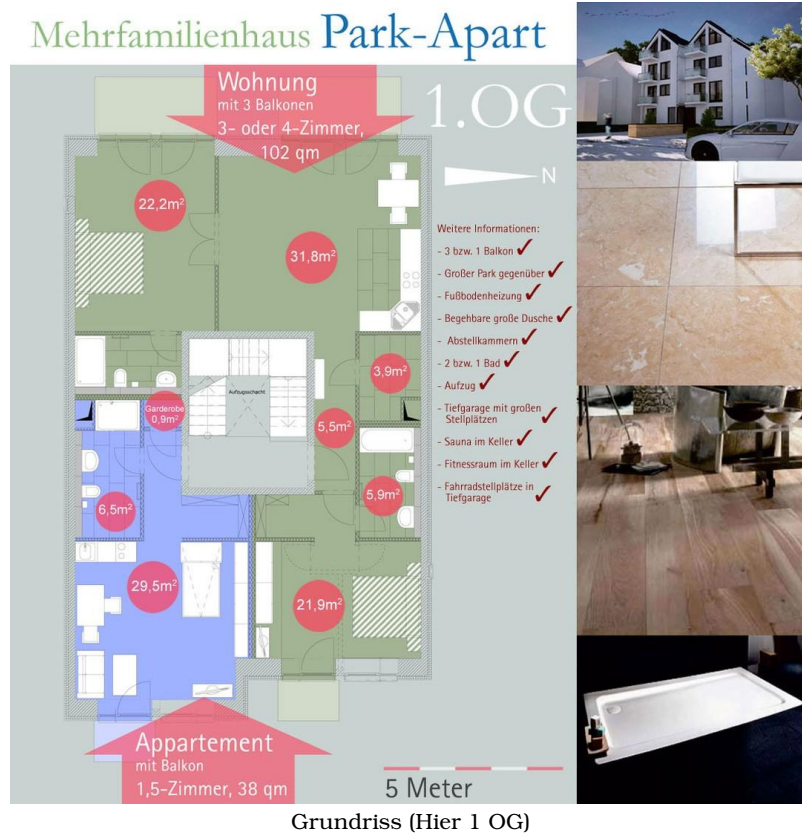
Schreibtisch am Fenster

Exposé - Galerie



Ibach Flügel im Musikzimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss (Hier 1 OG)