Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Repräsentative 3 bis 4-Zi.-Wohnung mit Loggia und freiem Blick ins Grüne im Düsseldorfer Zooviertel

Objekt-Nr. OM-277876

Wohnung

Vermietung: **1.790 € + NK**

40237 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.06.2024
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	130,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	130,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	420 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	5.370 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser schönen und sehr individuellen Immobilie handelt es sich um eine großzügig geschnittene Wohnung im ersten Stock, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht und nach Vereinbarung voraussichtlich ab 01.05.2024 bezogen werden kann. Zu der Etagenwohnung zählen neben 4 Zimmern mit schönem Blick ins Grüne über eine Loggia (überdachter Balkon) in Südlage, ein kompaktes Badezimmer mit Badewanne mit tiefem Einstieg sowie ein separates Gäste-WC. Zur Verfügung steht Ihnen außerdem eine moderne Einbauküche mit Waschmaschinenanschluß. Ein aktueller Energieausweis mit dem Primärenergiebedarf der Effizienzklasse D liegt bei Besichtigung vor. Der Schnitt der Wohnung ist bevorzugt für ein Paar geeignet ! Das Gebäude verfügt über den aktuell modernsten Fernwärmeanschluss. Die Immobilie ist bei Bedarf auch über einen Fahrstuhl zu erreichen. Im Eingangsbereich befindet sich zusätzlich ein Treppenlift.

Ausstattung

Die Wohnung besteht aus zwei großen, direkt verbundenen Wohnzimmern und einem Schlafzimmer, Gäste- oder Home office Raum, sowie Bad, separates WC und Küche. Die Loggia mit freiem Blick ins Grüne wird gerade renoviert und mit modernen Fenstern samtFenstertür zum Wohnzimmer ausgestattet. Ein kleiner Kellerraum steht zur Verfügung. Der charakteristische Schnitt der Wohnung ist besonders für ein Paar geeignet. Die Wohnzimmer und die Diele verfügen über ein sehr hochwertiges Parkett. Rund 3 m Raumhöhe spiegelt großzügiges Wohnambiente wieder. Das sehr gepflegte Haus besteht aus lediglich fünf Wohneinheiten - lediglich eine Wohnung pro Etage. Dadurch ist eine recht persönliche und ruhige Wohnatmosphäre gewährleistet-fast wie in einem Einfamilienhaus. Vom besonders großen Wohnzimmer hat man einen unverbaubaren Fernblick ins Grüne. Von dort gelangt man in eine komplett neu renovierte Loggia in Südlage, von wo man nicht nur den Sommer voll und ruhig genießen kann.

Fußboden:
Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Wir können ausschließlich Bewerbungen mit aussagekräftigen Angaben, insbesondere zur persönlichen Einkommenssituation, berücksichtigen. Es sollte auch erkennbar sein, daß die Warmmiete nicht wesentlich höher als 30% des angegebenen Haushalts-Nettoeinkommens ist.

Ideal für bisherige Bewohner eines Einfamilienhauses im Umland, die in eine zentrale, aber ruhige Lage in Düsseldorf mit bester Infrastruktur umziehen möchten.

Die Angaben in diesem Exposé erfolgen ohne jede Gewähr, da Fehler oder Abweichungen nicht ausgeschlossen werden können. Maßgeblich sind ausschließlich die im Mietvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

Lage

Das Haus liegt an einer ruhigen Straße mit besonders vielen Bäumen in bester Lage mitten im beliebten Düsseltal oder auch Zooviertel genannt. Mehrere E-Ladestationen und Mietwagenparkplätze befinden sich in fußläufiger Nähe. Wenige Schritte führen zum Schillerplatz oder zum Hanielpark sowie zu hervorragenden Verkehrsanbindungen zur City (U71, U73, 708, 706, S-Bahnhof Zoo). Kurzer Weg über die Achenbachstraße zur beliebten Einkaufsmeile Rethelstraße oder zur Grafenberger Allee mit weiteren Straßenbahnanbindungen zur City. Der Hbf ist mit dem Auto in ca. 12 min. und der Flughafen in rund 15 min erreichbar. Zahlreiche Arztpraxen, ein Ärztehaus und mehrere Apotheken sowie zahlreiche Sportangebote runden bei Bedarf das höchst attraktive Angebot der Wohnlage auf.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

Wohnzimmer

Exposé - Galerie

Vorderes Wohnzimmer

Schlafzimmer

Exposé - Galerie

Schlafzimmer

Gästezimmer/ Home office

Exposé - Galerie

Küche

Küche

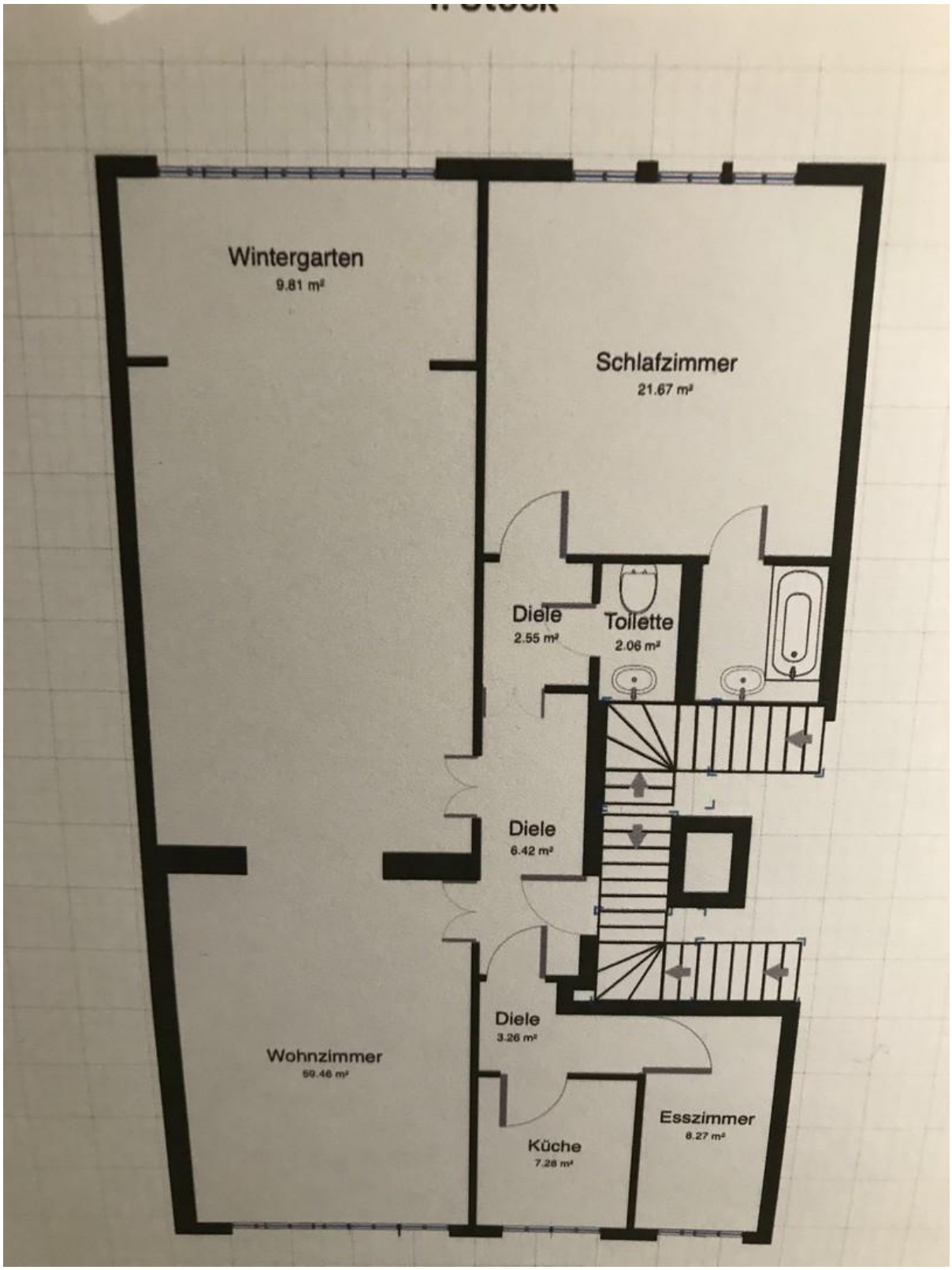
Exposé - Galerie

Diele

Diele mit Putzschrank

Exposé - Galerie

Gäste-WC

Bad

Exposé - Grundrisse