

# Exposé

## Maisonette in Düsseldorf

### Traumhafte 3,5 Zi Maisonette Wohnung mit Einbauküche direkt am Aaper Wald



Objekt-Nr. OM-166012

### Maisonette

Vermietung: **1.500 € + NK**

Ansprechpartner:  
Nicole Stach

Kanzlerstr. 12b  
40472 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	3	Übernahmedatum	01.12.2024
Zimmer	3,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	300 €	Etage	3. OG
Mietsicherheit	4.500 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine charmante 3,5 Zimmer-Galerie-Wohnung in direkter Nähe zum Aaper Wald. Die Wohnung besticht insgesamt durch die vielen Fenster und die damit verbundene Helligkeit der Räumlichkeiten. In der unteren Ebene steht Ihnen ein Schlafzimmer mit einem Büro / Ankleidezimmer, ein kleiner Wirtschaftsraum, ein Duschbad und der Wohn- und Essbereich zur Verfügung. Das Objekt wurde mit einer offenen modernen Einbauküche ausgestattet. Angrenzend lässt sich bestens der Esstisch in das Raumkonzept integrieren direkt vor dem Zugang zur Terrasse. Der Wohnbereich befindet sich dahinter, sodass Sie auch von hier aus den schönen Blick genießen können. Über eine Treppe erreichen Sie die obere Ebene. Das Galeriezimmer gewährt Ihnen einen Blick in die untere Etage und ist zeitgleich das Schlafzimmer. Von da aus gelangen Sie in das großzügige Masterbad welches einen Wellnesscharakter trägt.

Eine Immobilie mit einem hellen Charakter und einem eigenen Charme!

Untere Ebene:

Diele, Gäste-WC, Wohn- und Essbereich, offene Küche, Terrasse, Schlafzimmer mit Ankleidebereich, Wannenbad

Obere Ebene:

Galerie, Schlafzimmer, Duschbad

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin! Nutzen Sie hierfür bitte ausschliesslich das Kontaktformular! Bei bestätigtem Interesse sind bitte folgende Unterlagen einzureichen:

- Freiwillige Mietauskunft
- Ausweiskopien
- Schufa
- Verdienstnachweise der letzten drei Monate
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung vom derzeitigen Mieter

Die Angaben zur Wohnung wurde von mir sorgfältig zusammengetragen, trotzdem sind Fehler möglich, da ich die Informationen und Unterlagen vom Vorbesitzer der Wohnung erhalten und nicht geprüft habe.

Ich übernehme deshalb grundsätzlich keine Gewähr!

## Lage

Der Stadtteil Oberrath ist gut an die Düsseldorfer Innenstadt, den Flughafen Düsseldorf und der direkt angrenzenden Stadt Ratingen angebunden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Straßenbahn U72 und S6 S- Bahn) ist in wenigen Gehminuten erreichbar, die Zufahrt zur A44 mit Anschluss an die A3 und A52 erreichen Sie ebenso in wenigen Fahrminuten. Im Ortskern von Rath finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergarten.

Die Wohnlage besticht besonders durch die in unmittelbarer Nähe befindlichen Wald- und Grünanlagen. Der Grafenberger Wald und der Grüne See laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radfahrten und Ihren Lieblingssportaktivitäten ein.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



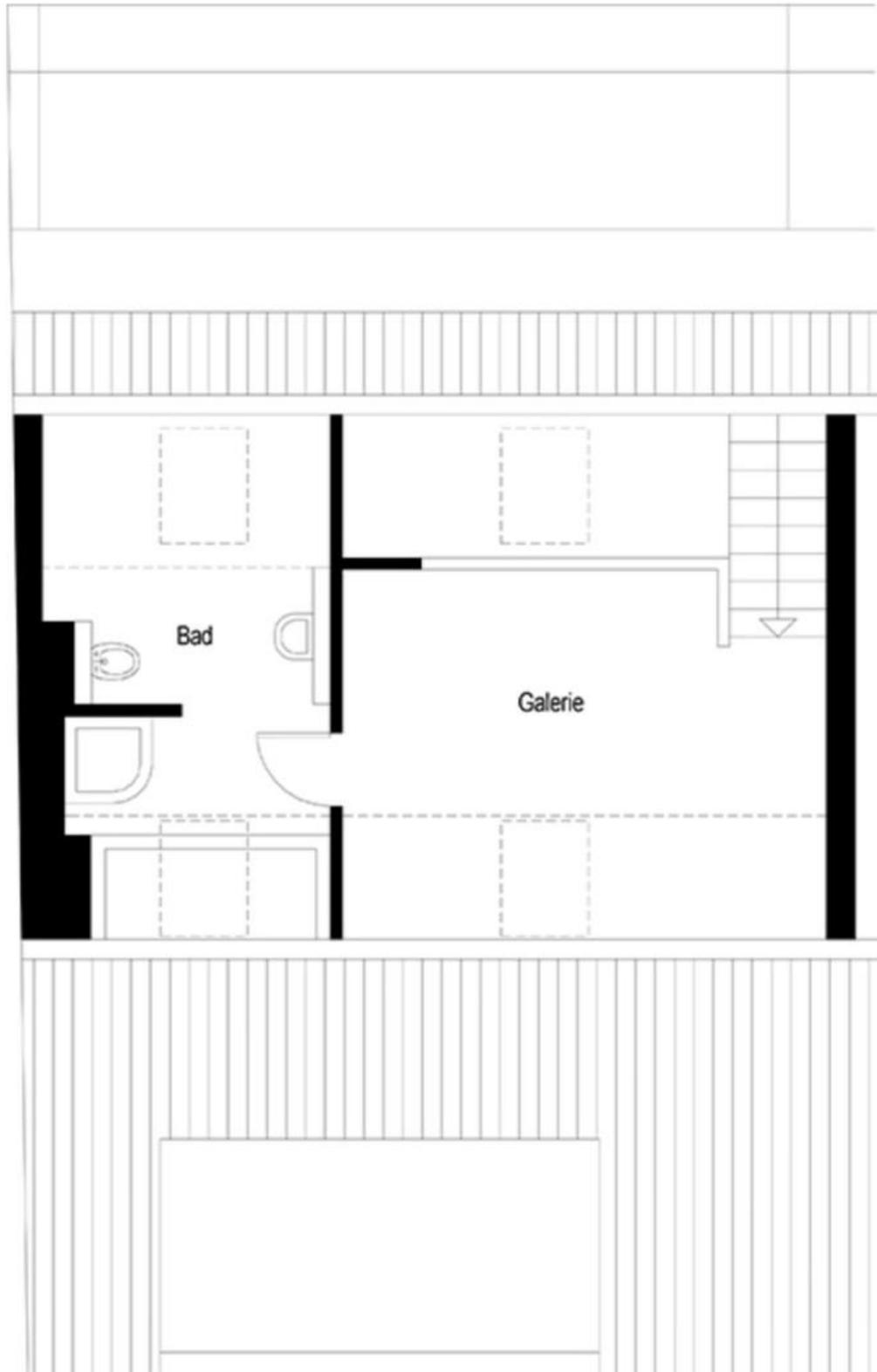
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

