

Exposé

Erdgeschosswohnung in Düsseldorf

Gartenwohnung im Jugendstilhaus mit 2 Terrassen, 2 Balkonen und einem Hobbyraum



Wohnung mit
eigenem Garten
Düsseldorf ZOO

Objekt-Nr. OM-233958

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.900 € + NK**

Ansprechpartner:
Steffen N.

Heinrichstr. 91
40239 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1914	Mietsicherheit	3.500 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.10.2024
Wohnfläche	95,00 m ²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	14,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	2.150 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie mieten eine großzügig geschnittene 3-Zimmerwohnung mit eigenem Garten zur Alleinnutzung, 2 Terrassen und 2 Balkonen und einem zusätzlichen Hobbyraum (über den Garten erreichbar) im EG eines Jugendstilhauses mit insgesamt 6 Parteien im Düsseldorfer Zooviertel.

Der Garten kann direkt von der Wohnung betreten werden und steht Ihnen zur Alleinnutzung zur Verfügung. Eine Seltenheit mitten in der Stadt.

Das Haus bietet zudem einen repräsentativen Eingangsbereich aus Marmor, Messing und einem Original-Holztreppenhaus.

Mit ihren 3 Zimmern erstreckt sich die Wohnung über geräumige ca. 95m² inkl. 2 Terrassen und 2 Balkonen (zu ca. 10% berücksichtigt) und teilt sich auf in einen riesigen Wohn-Essbereich mit offener Küche inkl. Einbauküche und bietet direkten Zugang auf den Balkon und zum Garten. Der Wohn-Essbereich bietet außerdem den Zutritt ins Schlafzimmer. Am Schlafzimmer befindet sich noch ein begehbarer Kleiderschrank in der Größe eines kleinen Raums.

Das dritte Zimmer kann optimal als Büro genutzt werden und kann direkt von der Eingangsdielen erreicht werden.

Des Weiteren bietet die Wohnung ein innenliegendes Badezimmer mit Fußbodenheizung, ebenerdiger Regendusche mit 3-Wege Unterputz Duscharmatur, eine "Kaldewei" Badewanne aus Stahl-Emaille, Handtuchheizkörper und einen Waschmaschinenanschluss sowie ein separates Gäste-WC. Das Badezimmer und das Gäste-WC sind mit dunkel-/grautönen und die restlichen Räumlichkeiten mit beigefarbenen Fliesen verlegt.

Das Wohn- und Schlafzimmer sind zum Garten hin ausgerichtet und bieten somit absolute Ruhe und einen schönen Grünblick, lediglich das dritte Zimmer liegt zur Straßenseite. Ferner befindet sich in einem der beiden Balkone eine praktische Abstellkammer.

Ein separater Kellerraum (zusätzlich zu dem Hobbyraum) gehört ebenfalls zu der Wohnung.

Die Beheizung erfolgt über eine neue Gas-Zentralheizung inkl. Warmwasserversorgung. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2021 erneuert.

Ausstattung

Die Wohnung ist frisch gestrichen worden. Alle Lichtschalter und Steckdosen wurden ausgetauscht. Kühlschrank (side-by-side), Mikrowelle und Backofen sind neu.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Garten und der Hobbyraum stehen Ihnen exklusiv zur Verfügung.

Das Video zeigt die Wohnung vor der Renovierung.

Lage

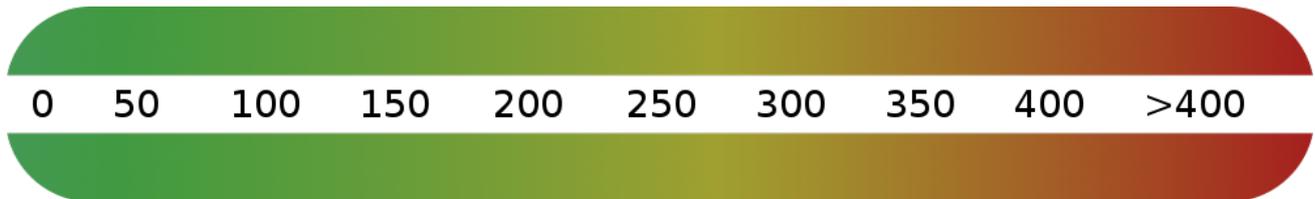
Zentral gelegen in Mörsenbroich nicht weit vom Mörsenbroicher Eck.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	114,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Offene Küche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Kühlschrank

Exposé - Galerie



Einbauküche



Balkon 1

Exposé - Galerie



Terrasse 1

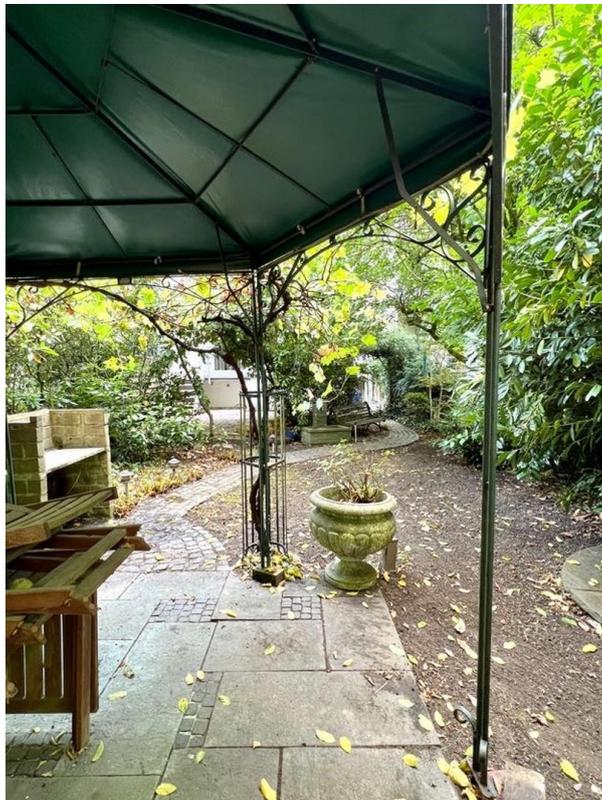


Terrasse 2

Exposé - Galerie



Garten mit Potenzial



Gartenpavillion

Exposé - Galerie



Diele



Diele

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Wanne



Duschbad mit Regendusche

Exposé - Galerie



Gäste WC



Schlafzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Begehbarer Kleiderschrank



Büro

Exposé - Galerie

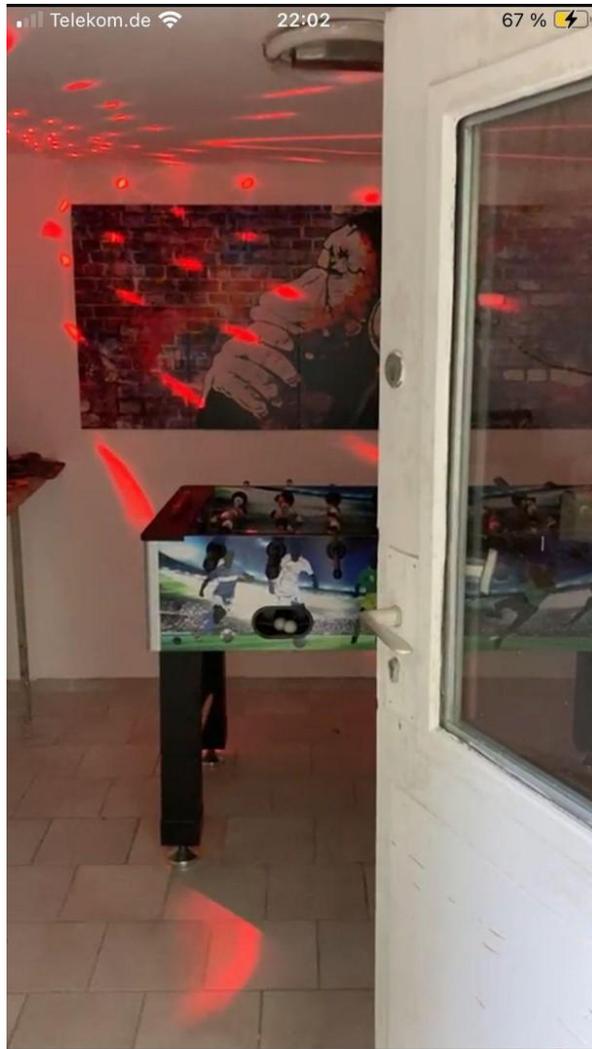


Blick aus der Diele



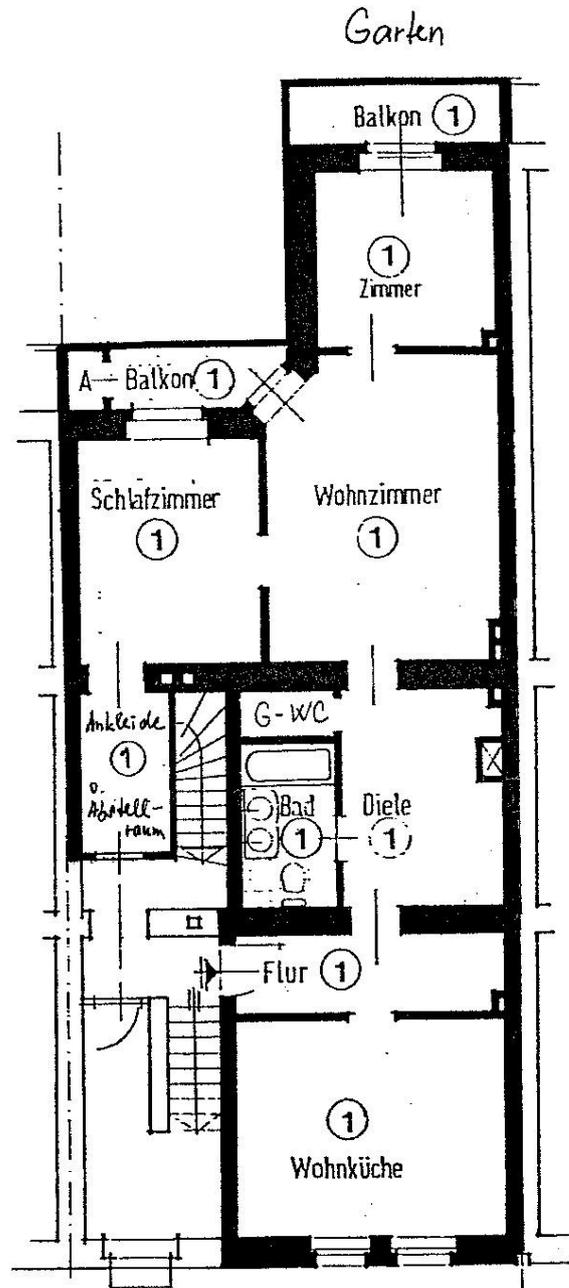
Hobbyraum im Garten

Exposé - Galerie



Hobbyraum aktuelle Nutzung

Exposé - Grundrisse



SOCKELGESCHOSS

WE 1

Exposé - Grundrisse

