

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### Freundliche, helle 3 Zimmer Wohnung am Elbroichpark



Objekt-Nr. **OM-310538**

### Wohnung

Vermietung: **1.410 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christopher Trosdorff

Marconistr. 17  
40589 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2003	Mietsicherheit	4.230 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	100,39 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	100 €	Etage	2. OG
Heizkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung verfügt über drei geräumige Zimmer. Der Balkon ist nach Südwesten ausgerichtet, sodass man ab Mittag die Sonne genießen kann.

Sie liegt im zweiten Stock, wodurch sichergestellt ist, dass niemand über einem wohnt, jedoch ohne die typischen Dachschrägen.

Zusätzlich gehört zur Wohnung ein Kellerraum. Es steht auch ein Waschkeller zur Verfügung, in dem Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner ist.

Haustiere sind leider nicht gestattet.

## Ausstattung

Das Treppenhaus ist mit hochwertigem Granit ausgelegt und verfügt sowohl vorne als auch hinten über große Fenster, die für ein sehr helles und lichtdurchflutetes Ambiente sorgen.

In der Küche, im Bad, im Gäste-WC und im Eingangsbereich sind Fliesen verlegt. Wohnzimmer, Essbereich, hintere Diele und Kinderzimmer sind mit Laminat ausgestattet. Die Badezimmer sind bis zur Decke gefliest.

Der Balkon ist mit hell marmorierten Bodenfliesen versehen.

Jedes Zimmer verfügt über einen Telefon- und Antennenanschluss.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Trosdorff Immobilienbetreuung KG

Heinrich-Hertz-Straße 16, 40699 Erkrath-Untersfeldhaus

Tel 0211 200 91 62 Fax 03222 1236912

[trosdorff-immobilien@t-online.de](mailto:trosdorff-immobilien@t-online.de)

[www.trosdorff-immobilien.de](http://www.trosdorff-immobilien.de)

AG Wuppertal HRA 24266 USt-IdNr: DE 815008477

Geschäftsführender Gesellschafter: Michael Trosdorff

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

## Lage

Die Wohnung liegt direkt am Elbroichpark, in der ehemaligen Henkelsiedlung. Sie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Die Bushaltestelle ist etwa 200 Meter entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten in Holthausen und Wersten sind schnell erreichbar. Zur Uni braucht man mit dem Fahrrad 12 Minuten, mit dem Auto nur 6 Minuten.

Es besteht die Option, die vom Vormieter zu übernehmen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	66,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie

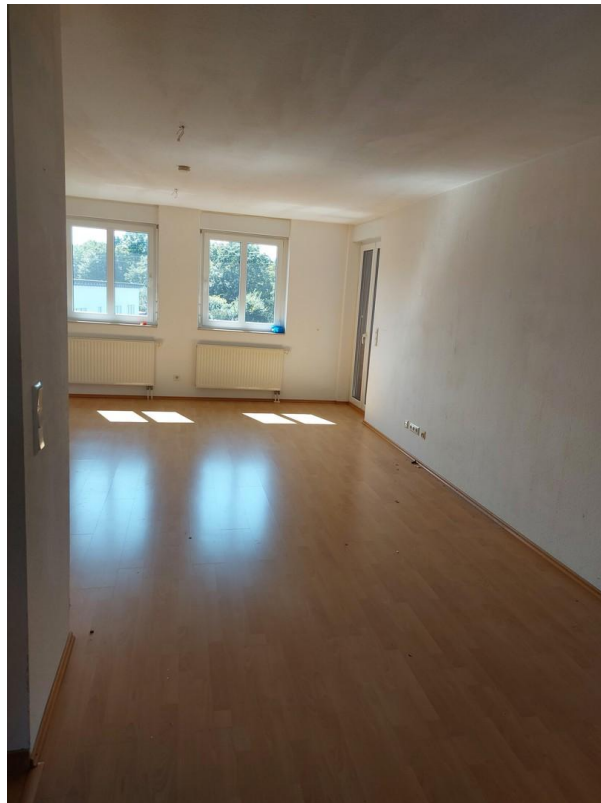


Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Diele



Küche

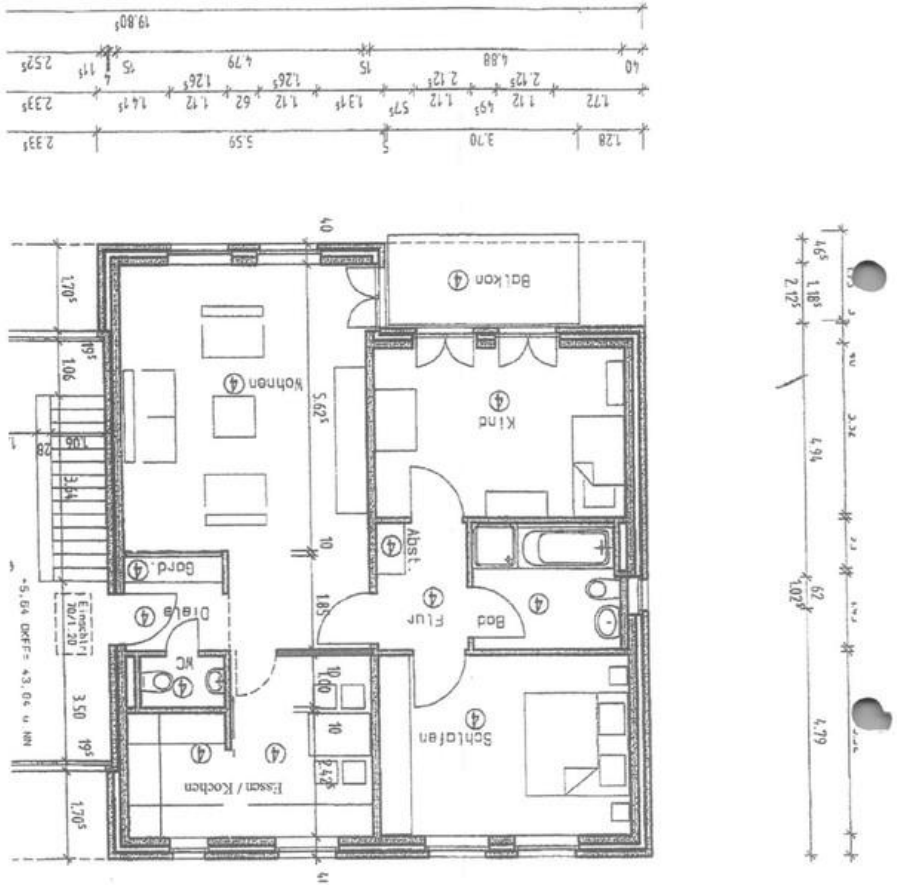
# Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Grundrisse



Grundriss