

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### Frisch sanierte 113 m<sup>2</sup> Wohnung mit Garten und Südbalkon in Düsseldorf-Unterbach



Objekt-Nr. **OM-310544**

#### Wohnung

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:  
Behzooimi (er/sie)

Vennstr. 114  
40627 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1966	Mietsicherheit	4.500 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	113,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	130 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen eine wunderschöne, frisch sanierte 113 m<sup>2</sup> große Wohnung, Hochparterre, in Düsseldorf-Unterbach zur Vermietung an. Die Wohnung besticht durch ihren modernen Charme und die ruhige Lage in einer der begehrtesten Wohngegenden Düsseldorfs.

Highlights der Wohnung:

Wohnfläche: 113 m<sup>2</sup>, ideal für Paare oder Familien.

Bodenbelag: Neuer Vinylboden in edler Eicheoptik verleiht der gesamten Wohnung eine warme und einladende Atmosphäre.

Badezimmer: Das Badezimmer wird aktuell noch saniert und wird bei Einzug fertiggestellt sein. Die Zimmer sind alle mit Jalousien ausgestattet. Das Badezimmer mit Fenster, wird mit bodentiefer Duschtasse und heller Fliesenfront neu gestaltet.

Sonniger Garten & Balkon: Genießen Sie die Sonne den ganzen Tag über auf Ihrem Balkon und im Garten, beide in optimaler Südlage.

Großer Keller: Bietet zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Aufteilung der Wohnung: Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Flur, von dem aus zwei Zimmer erreichbar sind. Das zur Straßenseite gelegene Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer oder Büro. Das zweite Zimmer, das zum Garten hin ausgerichtet ist und Zugang zum sonnigen Balkon bietet, kann hervorragend als Schlafzimmer oder Esszimmer genutzt werden. Über eine Treppe gelangen Sie in das große Wohnzimmer, das direkten Zugang zum Garten bietet – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Das Gebäude beherbergt insgesamt drei Wohneinheiten, die von freundlichen und hilfsbereiten Nachbarn bewohnt werden.

## Ausstattung

Verfügbarkeit: Der Einzug ist ab dem 16.09.2024 möglich, sobald die Sanierungsarbeiten im Badezimmer abgeschlossen sind.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich im südlichen Teil von Düsseldorf in dem begehrten Stadtteil Unterbach. Der idyllische Unterbacher See ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Trotz der ruhigen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

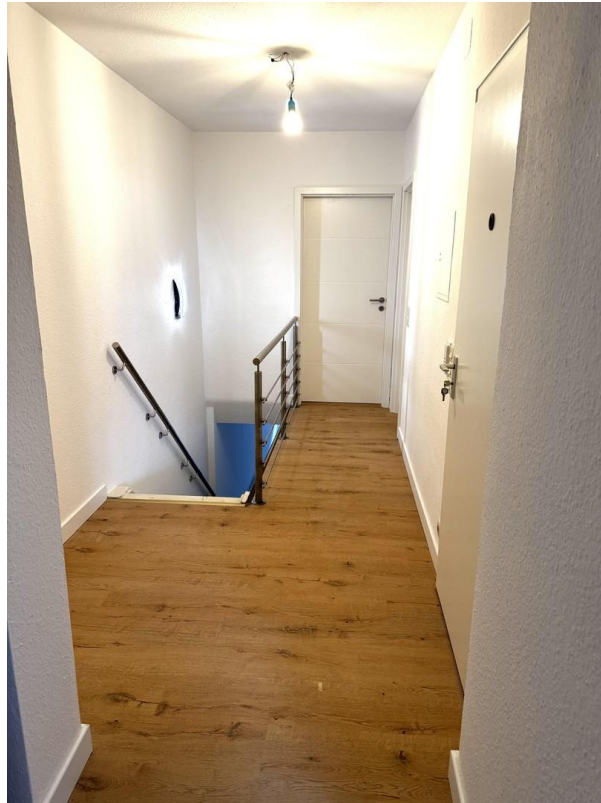
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Kinderzimmer od. Büro

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon



Schlafzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie

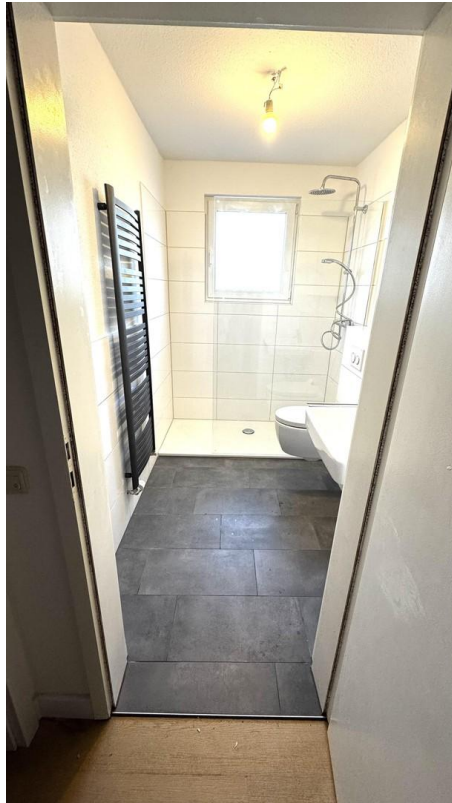


Schlafzimmer mit Balkon



Garten vom Balkon aus

# Exposé - Galerie



Badezimmer



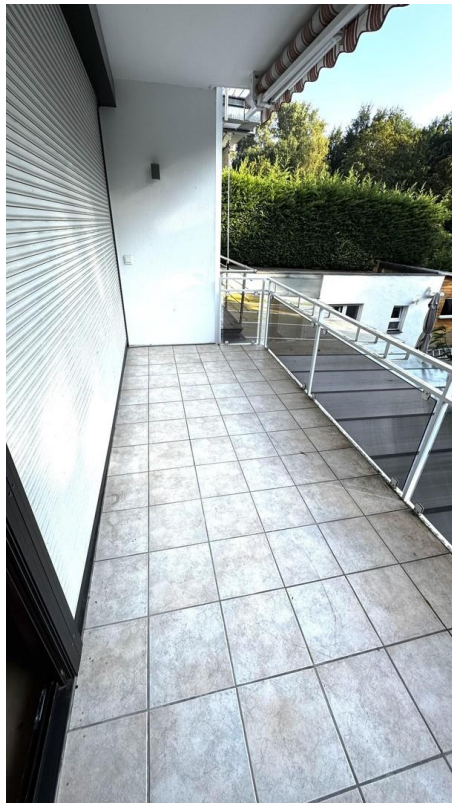
Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer

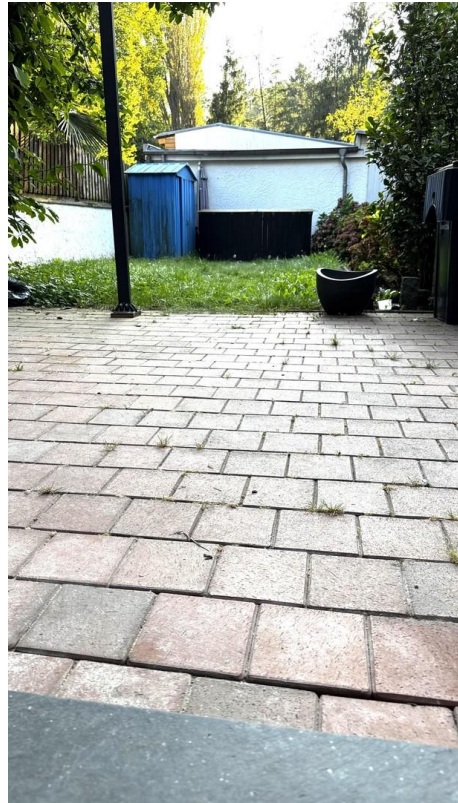


Süd-Balkon vom Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Süd-Balkon vom Schlafzimmer



Garten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer