

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Düsseldorf

### Erdgeschosswohnung mit wunderschönem Garten und Einbauküche in der Burgunderstraße 47, Düsseldorf



Objekt-Nr. **OM-312063**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
boris van der lem

Burgunderstraße 47  
40476 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	120 €	Heizung	Sonstiges
Mietsicherheit	3.300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Erdgeschosswohnung in der Burgunderstraße 47, 40476 Düsseldorf, bietet auf ca. 75 m<sup>2</sup> eine einladende Wohnatmosphäre mit einem großzügigen Gemeinschaftsgarten. Die Wohnung ist ideal für Naturliebhaber, die gerne Zeit im Freien verbringen, denn der schön angelegte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Neben einem gut durchdachten Grundriss besticht die Wohnung durch eine moderne Einbauküche (EBK), die keine Wünsche offenlässt. Die hellen Räume schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre und bieten ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung.

Die zentrale Lage in Düsseldorf-Derendorf sorgt für eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit- und Kulturangebote.

Ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine ruhige Wohnlage inmitten der Stadt legen.

Highlights:

Erdgeschosswohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup>

Wunderschöner Gemeinschaftsgarten

Moderne Einbauküche (EBK)

Zentrale Lage in Düsseldorf-Derendorf

Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Infrastruktur

## Lage

Die Wohnung liegt in der Burgunderstraße 47 im Stadtteil Heerdt, einem aufstrebenden und gut angebundenen Viertel im Westen von Düsseldorf. Heerdt zeichnet sich durch seine ruhige Wohnlage und die Nähe zum Rhein aus, was den Stadtteil besonders attraktiv für Naturliebhaber macht.

Trotz der ruhigen Umgebung bietet Heerdt eine hervorragende Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt. Die U-Bahn-Stationen der Linien U75 und U77 sind schnell zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine direkte Verbindung ins Zentrum und zur Königsallee. Auch die Autobahnanschlüsse zur A52 und A57 sind in wenigen Minuten zu erreichen, was die Lage für Berufspendler besonders vorteilhaft macht.

In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Apotheken und Fachgeschäfte. Heerdt bietet zudem eine gute Auswahl an Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten, wie den nahegelegenen Rheinpark und verschiedene Sporteinrichtungen.

Die Nähe zum Rheinufer lädt zu erholsamen Spaziergängen und Radtouren ein, während das Naturschutzgebiet "Urdenbacher Kämpfe" nicht weit entfernt liegt. Familien schätzen außerdem die guten Schulen und Kindergärten in der Umgebung.

Fazit: Diese Wohnung in Heerdt kombiniert die Vorteile einer ruhigen Wohngegend mit einer sehr guten Verkehrsanbindung und der Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

