

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

4-Zimmer Whg in 3. Etage Einbauküche (Option Möbliert)



Objekt-Nr. OM-321468

Wohnung

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:
Tim T.

40599 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	4,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	97,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	390 €	Etage	3. OG
Heizkosten	80 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	470 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

4-Zimmer familienfreundliche Wohnung in Düsseldorf-Reisholz.

Unsere 97qm Wohnung liegt in der 3. Etage ohne Aufzug, wo Sie dank der hohen Lage lichtdurchflutete Zimmer, hervorragende Ausblicke ins Grüne sowie Privatsphäre genießen.

Die Wohnung hat eine ausgezeichnete Aufteilung mit drei Schlafzimmern, die sich alle als Eltern-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Das Wohn/Esszimmer mit Balkon ist geräumig und hell.

Ein Highlight der Wohnung ist die wunderschöne, glänzend weiße Einbauküche mit Siemens-Geräten, Induktionsherd, Backofen in praktischer Schulterhöhe, Gefrier-Kühlkombi sowie hochwertigen leise-schließenden Schubläden. Ein hochwertiger Wasserfilter ist eingebaut - kein Schleppen von Wasserflaschen nötig!

Im weiß gefliesten Badezimmer gibt es eine Dusche, Waschbecken und WC, jedoch keine Badewanne. Zusätzlich steht ein modernes, weiß gefliestes Gäste-WC im Eingangsbereich zur Verfügung.

Die Böden sind mit hochwertigem Laminat bzw. im Bad mit Fliesen verlegt. Die Fenster sind doppel- bzw. dreifach verglast.

Im Wohnzimmer, in der Küche sowie in zwei der drei Schlafzimmer sind die Wände glatt verputzt und sehen deshalb besonders modern und schlicht aus.

Hinter dem Haus liegt ein großer eingezäunter Gemeinschaftsgarten, den Sie vom Küchenfenster aus sehen können. Der Garten ist mit Grillecke, Schaukeln und einer Wiese ausgestattet. Er bietet sich für Spieleabende und Kindergeburtstage perfekt an. Die Gartenpflege übernimmt eine Firma (anteilige Kosten bereits in Nebenkosten enthalten).

Ausstattung

** Option: Vollmöbliert inkl. Strom und Internet **

Für 230 € mehr pro Monat können Sie die Wohnung vollmöbliert mieten - das heißt Betten für 5 Personen mit Bettwäsche, Kleiderschränke, voll ausgestattete Küche mit allen Utensilien, Esstisch und Sofas - die meisten (aber nicht alle) Möbel, die jetzt auf den Bildern zu sehen sind.

WLAN und Stromkosten inklusive. (Gesamtpreis 2100 € pro Monat).

** Wenn erwünscht, übernehmen Sie beim Einzug gerne einzelne Möbel (z.B. große Kleiderschränke, Verdunklungsrollo, Beleuchtung). Das erleichtert den Umzug. Preis nach Absprache.

** Es handelt sich um eine familienfreundliche Hausgemeinschaft mit nur 4 Wohnungen. Jede Wohnung hat eine eigene Etage. Das Treppenhaus wird durch eine Reinigungsfirma sauber gehalten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bei ernsthaftem Interesse bitte eine Anfrage mit aussagekräftigen Informationen über das Immobilien-Portal schicken.

Wir werden uns baldmöglichst mit Ihnen in Kontakt setzen und ggf. einen Besichtigungstermin vereinbaren. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir manchmal erst am Abend oder am nächsten Tag antworten werden.

Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören.

Lage

Die direkte Umgebung der Wohnung ist gekennzeichnet von schönem Baumbestand, gepflegten Einfamilienhäusern, einer Kirche sowie einem privaten Gymnasium.

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind alle fußläufig erreichbar.

Aber auch wenn Sie oder Ihre Kinder täglich in andere Stadtteile zur Schule oder Arbeit fahren, gibt es hervorragende Anbindungen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Strecke zum S-Bahnhof Reisholz beträgt lediglich 600 Meter (6-7 Minuten zu Fuß). Von dort aus erreichen Sie den Düsseldorfer Hauptbahnhof in 9 Minuten.

Busse und Schnellbusse wie die 785, M1, M3, 730, 835 und 789 fahren von Reisholz aus in die verschiedensten Richtungen wie Heinrich-Heine-Allee, Wersten, Bilk, Eller, Holthausen, Benrath, sogar Grafenberg, Langenfeld und Monheim am Rhein ganz ohne Umstiege.

In der Nähe finden Sie diverse Freizeitmöglichkeiten, die zu Fuß und mit Fahrrad gut erreichbar sind, beispielsweise Schloss Benrath, Schlosspark Eller, Superfly, die Eissporthalle Benrath sowie der beliebte Freizeitpark Niederheid mit Seilbahn, Pferdehof und Grillplätzen.

Bis zum Rheinufer in Benrath ist es nur eine 5-Minütige Autofahrt. Dort können Sie beim Sonnenuntergang in Ruhe spazieren oder zuschauen, wie die Rheinschiffe leise vorbeifahren.

Von der Wohnung aus erreichen Sie folgende Einkaufsmöglichkeiten sehr schnell zu Fuß:

Lidl (500m)

Aldi Süd (650m)

Edeka Zur Heide (700m)

Postfiliale (450m)

Haustierbedarf Fressnapf (400m)

ATU Unger (400m)

Die nächste Apotheke ist 850m entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	159,90 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 Kleiderschrank



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Einbauküche



Duschbad (keine Wanne!)



Gäste WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 (kleines)



Balkon, Ausblick Kirch

Exposé - Galerie



Treppenhaus - 3 Et ohne Aufzug



Gemeinsamer Garten hinter Haus