

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

**Frisch renovierte zwei Zimmer Wohnung mit Balkon  
(Bilder sind von vor der letzten Renovierung)**



Objekt-Nr. OM-326134

### Wohnung

Vermietung: **812 € + NK**

Germaniastr. 36  
40223 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.02.2025
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	220 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	2.436 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gut ausgestattete Wohnung liegt in der ersten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug.

Von der Diele gehen das Schlafzimmer, das Wohnzimmer und das Badezimmer ab. Die Küche ist über das Wohnzimmer zugänglich. Küche und Wohnzimmer liegen zur Straßenseite, das Schlafzimmer mit dem angrenzenden Balkon zum ruhigen Innenhof.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde vor einigen Jahren kernsaniert (Bad, Böden, Elektrik, etc.) und wird momentan hochwertig renoviert. Wände und Decken sind weiß gestrichen. In der Diele wurde Parkett verlegt. Das Wohnzimmer erhält einen neuen Vinylboden. Das innenliegende Badezimmer ist modern in weiß gefliest und verfügt über eine Badewanne.

Eine neue Einbauküche kann gegen einen monatlichen Mietpreis zur Verfügung gestellt werden.

Im Vorraum des Schlafzimmers ist ein maßgefertigter Einbauschränk vorhanden.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl

## Sonstiges

In den Nebenkosten sind die Heizkosten und die Treppenhausreinigung bereits enthalten.

Die Bilder sind von vor der letzten Vermietung und zeigen nicht die aktuelle Renovierung.

Ein Stellplatz im Innenhof kann eventuell angemietet werden.

Bei Interesse teilen Sie bitte mietrelevante Angaben mit: Personenanzahl und Einkommensverhältnisse. Die Wohnung wird an maximal 2 Personen vermietet. Andere Anfragen können nicht beantwortet werden.

## Lage

Die Germaniastraße ist eine verkehrsberuhigte Wohnstraße und liegt im schönen Stadtteil Düsseldorf – Bilk unweit des Düsseldorfer Hafens.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Ebenso ist die Verbindungen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut ausgebaut.

Die Autobahnen in Richtung Süden sind in wenigen Minuten zu erreichen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	107,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

