

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Düsseldorf

### D- Pempelfort/Zoo Provisionsfrei ! Super 3 Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. **OM-326279**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.000 € + NK**

Telefon: 0152 58540333

Liebigstrasse 9  
40479 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	155 €	Etage	5. OG
Mietsicherheit	2.000 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle und freundliche Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit sehr guter Mieterstruktur.

Der Eingangsbereich ist hell und großzügig bemessen. Die Deckenstrahler spiegeln sich auf dem neuem gefliesten Granitboden wieder, hier kann man seine Gäste empfangen.

Rechts vom Flur, geht es in die neu gestaltete Küche, mit weiß gefliestem Boden und genügend Platz, um dort einen großen Essbereich zu integrieren.

Geradeaus vom Flur, geht es ins große Schlafzimmer. Hier haben Sie genügend Platz für Schränke und Ankleiden. Der Boden ist hier warm in Teppich gehalten.

Am Ende des Flures erreichen sie das große offene Entree mit Blick ins prächtige 34 qm große Wohnzimmer,

was durch seine helle Fensterfront und dem warmen Holzboden zum Verweilen einlädt.

An das Wohnzimmer angrenzend befindet sich das Arbeits oder 2. Schlafzimmer, welches mit Teppichboden ausgelegt ist.

Auch hier wurden hochwertige Decken Einbaustrahler verbaut.

In das komplett neue weiße Badezimmer wurde sehr viel Liebe investiert. Es ist schlicht in Weiß gehalten, nur mit einem Mosaik Akzent abgesetzt und strahlt eine edle klassische Note wieder.

Für die Dame des Hauses eine Badewanne und einen sehr schönen Handtuchwärmer.

5. Etage leider ohne Aufzug

5. Etage leider ohne Aufzug

Nicht WG geeignet!!!

Die Einbauküche kann auf ihren Wunsch vom Vormieter erworben werden, es ist aber kein muss.

Benutzen Sie bitte nicht das Kontaktformular!!!

Senden Sie uns bitte auch keine E-mails!!!

Kontakt nur telefonisch !!!! +49 152 58540333

Kontakt nur telefonisch !!!! +49 152 58540333

Kontakt nur telefonisch !!!! +49 152 58540333

## Ausstattung

Gehobene Ausstattung nach Kernsanierung.

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand.

Eine absolute Topwohnung in Toplage.

Die Einbauküche kann auf ihren Wunsch vom Vormieter erworben werden, es ist aber kein muss.

5. Etage leider ohne Aufzug

5. Etage leider ohne Aufzug

Nicht WG geeignet!!!

Benutzen Sie bitte nicht das Kontaktformular und senden uns auch keine E-Mails !!!

Kontakt nur telefonisch !!!! +49 152 58540333

Kontakt nur telefonisch !!!! +49 152 58540333

Kontakt nur telefonisch !!!! +49 152 58540333

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Provisionsfrei Vermietung erfolgt durch Eigentümer.

5. Etage leider ohne Aufzug

Nicht WG geeignet!!!

Benutzen Sie bitte nicht das Kontaktformular und senden uns auch keine E-Mails !

Kontakt nur telefonisch !!!! +49 152 58540333

Kontakt nur telefonisch !!!! +49 152 58540333

Kontakt nur telefonisch !!!! +49 152 58540333

Dieses Angebot ist unverbindlich, Irrtum vorbehalten. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Alle Angaben unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung.

## Lage

Schon in der Kaiserzeit schätzte man Pempelfort als exklusive Wohnlage. Das hat sich bis heute nicht geändert. Königsallee, Altstadt, Stadtzentrum und Rhein befinden sich in unmittelbarer Nähe. Museen, Galerien, Schauspielhaus und die Oper erreicht man zu Fuß mit einem Spaziergang durch den Hofgarten. Einkäufe des täglichen Bedarfs können z.B. in der Derendorfer Straße, Rethelstraße oder auch auf dem kleinen Markt an der Gedächtniskirche getätigt werden.

Die Liebigstrasse ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Auch für Autofahrer sind die Bedingungen optimal. Über den Kennedy-Damm oder den nördlichen Zubringer ist man in kürzester Zeit auf der Autobahn.

Benutzen Sie bitte nicht das Kontaktformular und senden uns auch keine E-Mails !

Kontakt nur telefonisch !!!! +49 152 58540333

Kontakt nur telefonisch !!!! +49 152 58540333

Kontakt nur telefonisch !!!! +49 152 58540333

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wannenbad

# Exposé - Galerie



Büro oder 2. Schlafzimmer