

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Helle Wohnung mit Balkon und Blick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-327413

Wohnung

Vermietung: **1.190 € + NK**

Ansprechpartner:
Rebecca Hauff

Grafenberger Allee 91
40237 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1958	Mietsicherheit	3.570 €
Etagen	5	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.03.2025
Wohnfläche	90,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	140 €	Etage	4. OG
Heizkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	1.480 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ich bin auf der Suche nach einem Nachmieter für meine gemütliche Zweizimmerwohnung im Szene-Viertel Flingern Nord (Grenze zu Düsseldorf).

Die Wohnung hat 90 m², welche sich in ein großes Schlafzimmer, eine gemütliche Küche mit Sitzgelegenheit und Abstellraum, Bad mit Badewanne und separatem WC sowie einem riesigen Wohn-/Essbereich mit großem Balkon und mit Blick ins Grüne aufteilt. Das Schlafzimmer liegt wie der Balkon nach hinten hinaus und ist daher ruhig gelegen. Hinzu kommt ein separater trockener Kellerraum.

Ausstattung

Die Wohnung wird zum 01.03.2025 frei, nach Absprache auch schon ein paar Tage früher. Die Küche, welche mit Markengeräten einschließlich Waschmaschine ausgestattet ist, ist vom Nachmieter für eine Ablöse von EUR 500 zu übernehmen. Zudem ist das Wohnzimmer mit einem großen, super gemütlichen Sofa ausgestattet (mit Ausziehfunktion, sodass 2 Gäste darauf übernachten können), welches für EUR 1.000 zu übernehmen ist (Zustand sehr gut, siehe Fotos, Neupreis: EUR 2.438,10) und perfekt in das große Wohnzimmer passt. Nach Absprache können gerne auch weitere Möbel übernommen werden.

Besichtigungstermine können gerne an den Wochenenden stattfinden. Aufgrund des offenen Wohnungszuschnitts ist die Wohnung bestens geeignet für eine Person oder ein Paar, hingegen nicht für WGs oder Kinder.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Eine Mieterselbstauskunft müssen neben einem Verdienstnachweis sowie einer Ausweiskopie für eine Bewerbung gegenüber dem Vermieter vorgelegt werden. Zudem wird ein Kündigungsverzicht von einem Jahr vereinbart.

Lage

Die Wohnung (in einem 6-Parteienhaus) liegt in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle Uhlandstraße, von wo aus man mit allen U-Bahnen in Richtung Innenstadt gelangt (5 Minuten zur Schadowstraße), der S-Bahnhaltestelle Wehrhahn, mit welcher man in rund 15 Minuten am Flughafen ist sowie weiteren Bus- und Straßenbahnhaltestellen, mit welchen man u.a. zum Hauptbahnhof gelangt. Die Wohnung liegt nur einen Katzensprung von der Ackerstraße entfernt, in welchen sich viele Concept-Stores, Bekleidungsgeschäfte, gemütliche Cafés und Restaurants befinden. Zudem ist auch der Zoopark lediglich rund 1km entfernt, in welchem man beispielsweise seine morgendlichen Jogging-Runden meistern kann, und auch mit den U-Bahnen gelangt man schnell in den Grafenberger Wald.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Sofa

Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Küche 3



Backofen

Exposé - Galerie



Kochfeld



Waschmaschine

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer 2

Exposé - Galerie



Flur 1



Flur 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Balkon