

Düsseldorf – Stadtmitte

# Erstbezug nach Sanierung mit Einbauküche! Charmante 3er-WG in zentraler Lage

Objektnummer: 24013047



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.400 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78,45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	24013047	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Wohnfläche	ca. 78,45 m <sup>2</sup>	Modernisierung / Sanierung	2024
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Etage	5	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1953		

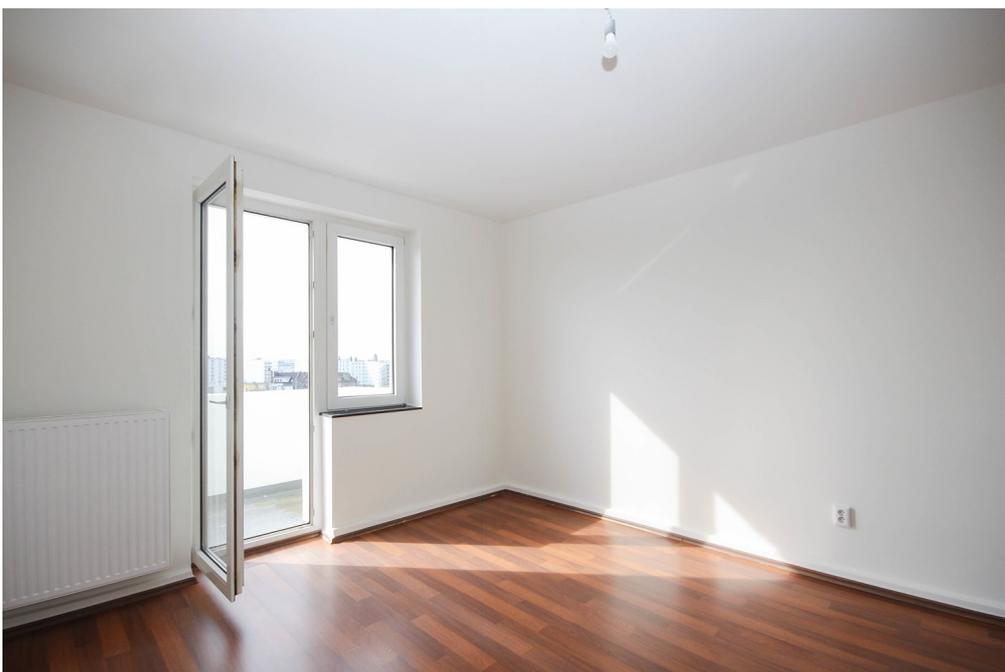
Objektnummer: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	165.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.01.2029	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte

## Die Immobilie



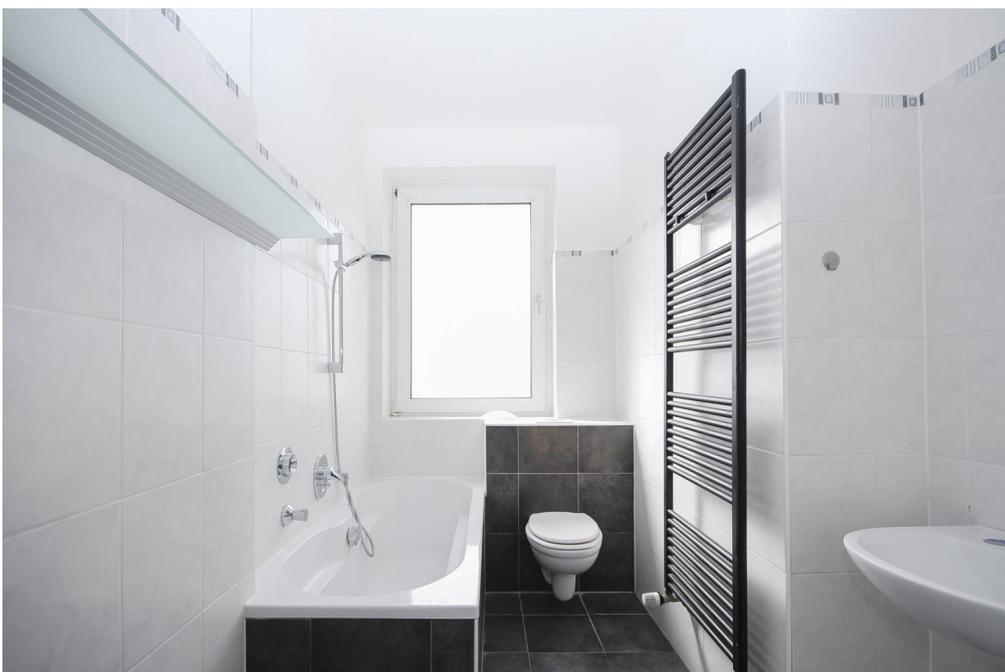
Objektnummer: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1953 besticht durch ihre zentrale Lage und die optimale Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> bietet sie genügend Platz für eine Dreier-WG. Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer, ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und modernen Sanitäreinrichtungen sowie eine Gemeinschaftsküche. Die geräumige Küche mit Platz für einen Esstisch eignet sich hervorragend als Gemeinschaftsraum für gemütliche Abende und gemeinsames Kochen. Der Balkon lädt dazu ein, warme Sommerabende mit Freunden im Freien zu verbringen und den herrlichen Blick über die Dächer Düsseldorfs zu genießen. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde im Mai dieses Jahres umfangreich modernisiert. Die monatliche Nettokaltmiete für die beiden Zimmer mit Zugang zum Balkon beträgt 500 €. Die Nettokaltmiete für das an die Küche angrenzende Schlafzimmer beträgt 400 €. Zur Nettokaltmiete kommt eine Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 70 € sowie eine Leihgebühr für die neue Einbauküche in Höhe von 30 € monatlich hinzu. Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden nicht von den Nebenkosten abgedeckt. Die zentrale Lage der Wohnung ermöglicht eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Bei Bedarf ist ein Kellerabteil von ca. 10m<sup>2</sup> für monatlich 50 € anzumieten. Sie sind herzlich eingeladen, die Wohnung zu besichtigen und sich selbst von den Vorzügen dieses tollen Mietangebotes zu überzeugen.

Objektnummer: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte

## Alles zum Standort

Die Düsseldorfer Stadtmitte ist einer der an den dichtesten besiedelten Stadtteilen und das wirtschaftliche Zentrum Düsseldorfs. Zahlreiche Bürogebäude und die höchste Konzentration an Einzelhandelsgeschäften innerhalb Düsseldorfs prägen das Bild dieses Stadtteils. Zu den Sehenswürdigkeiten zählen die international bekannte Königsallee, der Hofgarten, der Bergische Löwe, das Düsseldorfer Schauspielhaus, die Johanneskirche und das Wilhelm-Marx-Haus. Eine vorbildliche Infrastruktur, stilvolles Ambiente, internationale Gastronomie, trendige Shopping-Läden und Geschäfte des normalen und gehobenen Bedarfs sind ebenfalls zahlreich in der Stadtmitte zu finden. Die nahe gelegenen Autobahnanschlüsse, wie den nördlichen Zubringer zur A 44 oder auch die Auffahrt zur A 3 und die Bundesstraße 7 sind in wenigen unkomplizierten Autominuten zu erreichen. Den Flughafen erreichen Sie in 10 Minuten, den Hauptbahnhof in 7 Minuten.

Kindergärten: Die 7 zwerge e.V., Harkortstraße 2, 40210 Düsseldorf Kita Stresemannstraße des SKFM Düsseldorf e.V., Stresemannstraße 21, 40210 Düsseldorf

Grundschulen: Paul-Klee-Schule, Gerresheimer Straße 34, 40211 Düsseldorf Max Schule, Citadellstraße 2B, 40213 Düsseldorf Weiterführende Schulen: St.Ursula Gymnasium, Ritterstraße 16, 40213 Düsseldorf Luisen-Gymnasium, Bastionstraße 24, 40213 Düsseldorf Görres-Gymnasium, Königsallee 57, 40212 Düsseldorf Bus/

Bahnverbindungen: 780, 782, 785, 834, 805, 738, 752, 754, 737, 721,722, 817, NE 3, NE5, NE7, SB50 U76, U75, U74, U72, 807,812 Supermärkte: Rewe Carlsplatz 18,40213 Düsseldorf, The Crown, Edeka Berliner Allee 52, 40212 Düsseldorf Restaurants: Schwan Restaurant Düsseldorf Altstadt, Mühlenstraße 2, 40213 Düsseldorf Weinhaus Tante Anna Andreasstraße 2, 40213 Düsseldorf Krankenhaus: Evangelisches Krankenhaus, Kirchfeldstraße 40, 40217 Düsseldorf St. Vinzenz-Krankenhaus, Schloßstraße 85, 40477 Düsseldorf Naherholung: Hofgarten Düsseldorf, 40213 Düsseldorf

Objektnummer: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 165.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist F. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss eines Mietvertrags KEINE Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)