

Erstbezug nach umfassender Modernisierung - 4-Zimmer Maisonette Wohnung mit TG-Stellplatz



Objekt: 1269 | 40489 Düsseldorf

Details

Objektart	Wohnung	Kaution	5.100,00 €
Objekttyp	Maisonette	Kaltmiete	1.700,00 €
Nutzungsart	Wohnen	Wohnfläche	ca. 106 m ²
Vermarktungsart	Miete	Nutzfläche	ca. 9 m ²
Nebenkosten	400,00 €	Anzahl Zimmer	4
Warmmiete	2.160,00 €	Anzahl Schlafzimmer	3

Anzahl Badezimmer	1	wesentlicher	Gas
Anzahl sep. WC	1	Energieträger	
Baujahr	1986	Kabel Sat TV	Ja
Zustand	Modernisiert	Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 60,00 € (Miete)
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Balkon	Ja
Endenergieverbrauch	136 kWh/(m²a)	Verfügbar ab (Text)	15.01.2023
Energieausweis gültig bis	28.06.2028		
Baujahr lt.	2013		
Energieausweis			

Beschreibung

Angeboten wird eine sehr gut geschnittene, freundliche und helle 4-Zimmer Maisonette-Wohnung in einem gepflegten 7-Familienhaus in Düsseldorf- Kaiserswerth.

Die Wohnung wird aktuell noch umfassend für Sie modernisiert/saniert.

Vom Badezimmer finden Sie eine vom Installateur erstellte Zeichnung. Das Gäste-WC wird in den gleichen Farben in Sachen Fliesen und Keramik aufgebaut.

Bei Betreten der Wohnung befinden Sie sich zunächst in der Diele. Geradeaus finden Sie das helle, ansprechende und große Ess-/ Wohnzimmer mit eingebautem offenen Kamin. Im geräumigen Wohnzimmer läßt es sich wunderbar vom Tag erholen und die Abendstunden genießen. Vom hellen Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den großen, teilüberdachten Balkon (ca. 9 m²) der Ihnen schöne Sonnenstunden beschern wird.

In der Diele wieder angekommen finden Sie ebenfalls den Zugang zu Ihrem hellen und schönen Schlafzimmer sowie dem gerade in der Sanierung befindlichen Bad mit Wanne und Dusche.

Ein Gäste-WC ist für Sie auch wichtig? Dieses bietet Ihnen diese geräumige Wohnung ebenfalls. Die Sanierung wird gerade für Sie schon umgesetzt.

Die Küche finden Sie praktischerweise auch hier, direkt neben dem Wohnzimmer angesiedelt. Die hochwertige, moderne, mit Elektrogeräten ausgestattete Küche inkl. Side by Side Kühlschrank wird Ihnen zur Nutzung überlassen.

Von der Diele aus führt Sie eine Treppe zu den beiden im Spitzboden gelegenen Räume, welche Sie vielseitig nutzen können. Praktischerweise sind beide Räume schon mit Einbauschränken versehen.

Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner können Sie in einem extra dafür vorhandenen Waschraum im Keller aufstellen.

Zudem finden Sie im Keller noch einen abschließbaren Abstellraum der Ihnen zusätzlichen Platz bietet. Ihr Auto parken Sie in der zum Haus gehörenden Tiefgarage. Von hier gelangen Sie direkt und auf trockenen Fußes über

das Treppenhaus in Ihre Wohnung.

In den Nebenkosten sind neben den üblichen Betriebskosten bereits die Treppenhausreinigung, die Außenanlagenpflege, der Hausmeisterdienst als auch der Winterdienst inbegriffen. Sie sehen es handelt sich um bequemes Full-Service-Haus, welches Ihnen Zeit lässt, für das was Ihnen wichtig ist.

Ausstattung

Hier nochmal die wichtigsten Daten:

- + Wohnfläche: ca. 106 qm
- + Zimmer: 4
- + Baujahr: 1986
- + Etage: Dachgeschoss + Spitzboden
- + sehr sauberes, hochwertiges und ansprechendes Haus
- + Heizung: Gas-Zentralheizung
- + Balkon: ruhig und geräumig
- + geräumiger Kellerraum
- + Wasch- und Trockenraum
- + zentrale Lage
- + Tiefgaragenstellplatz

Aktuell laufende Sanierungen und Modernisierungen

- + Sanierung beider Bäder, im Hauptbad wird die Elektrik erneuert und Spots eingebaut, Fliesen aus Feinsteinzeug
- + neue Bodenbeläge in der gesamten Wohnung (Vinylböden)
- + Erneuerung des Bodenbelags auf dem Balkon (Keramikfliesen)
- + Kamineinfassung aus Naturstein
- + Neulackierung der Holzfenster, sowie Erneuerung der Dichtungen und der Griffe, Austausch eines Dachfensters
- + neue Steckdosen und Lichtschalter
- + neue Heizkörper

Lage

Kaiserswerth gehört zu den exklusiven und begehrten Wohnlagen im Düsseldorfer Norden. Die Nähe zum Rhein und zu den dazugehörigen idyllischen Rheinauen, laden zu ausgedehnten Spaziergängen, zum Radfahren und Joggen ein.

Reitställe, Tennis- und Sportanlagen liegen in direkter Nachbarschaft und ergänzen die Attraktivität dieses stadt- und naturnahen Standortes.

Der alte nunmehr 1300 Jahre alte Ortskern mit den schönen kopfsteingepflasterten Straßen ist von Barockgebäuden gesäumt. Dort finden Sie trendige Boutiquen, Geschenkläden und Geschäfte für den täglichen

Bedarf. Einheimische schätzen die Vielfalt und Qualität des Angebotes an frischen Lebensmitteln und Blumen, die es jeden Mittwoch auf dem Wochenmarkt zu kaufen gibt. Die Marktatmosphäre lässt den Stress der Innenstadt komplett vergessen.

Eine exzellente Verkehrsanbindung an die Düsseldorfer Innenstadt mit dem PKW und durch öffentliche Verkehrsmittel zeichnet die Wohnlage zusätzlich aus. Die Überfahrt mit einer kleinen Autofähre ist für Jeden ein Erlebnis und lässt Sie schnell die andere Rheinseite erreichen. Der Düsseldorfer Flughafen ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Kindergärten, Grundschulen und Gymnasien sind schnell zu erreichen und die bekannte und renommierte internationale Schule ISD ist ebenfalls in der Umgebung. Die ruhige und grüne Lage Kaiserswerths kennzeichnet die hohe Lebensqualität dieses Stadtteils von Düsseldorf.

Sonstige Angaben

Unsere Bitte an Sie!

Sollte die Immobilie Ihr Interesse geweckt haben, bitten wir Sie, damit wir schnellstmöglich für Sie tätig werden können, uns eine Anfrage über das jeweilige Portal zu stellen. Bitte tragen Sie hier Ihre persönlichen Daten inkl. einer Rufnummer, unter welcher wir Sie erreichen können, ein. Auf Ihre Anfrage hin erhalten Sie eine Email mit einem Link von uns, wo wir Ihnen einige wichtige Informationen zukommen lassen, welche Sie durchlesen und bitte bestätigen. Dies wird mit der Möglichkeit das Exposé runterzuladen belohnt. Sobald dies geschehen ist, bekommen wir eine Information darüber und melden uns dann bei Ihnen!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Vielzahl an Anfragen, unvollständige Anfragen nicht oder nur zeitverzögert bearbeiten können.

Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.