

# BELLE ETAGE; lichtdurchflutete Altbauwohnung mit Parkett



40479 Düsseldorf

Zimmer: 2,50  
Wohnfläche ca.: 90,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.080,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.290,00 EUR  
Scout-ID: 112097315



## Ihr Ansprechpartner:

Weber Immobilien e.Kfr.

Frau Heidi Eckert-Weber

E-Mail: [weber-immobilien@gmx.de](mailto:weber-immobilien@gmx.de)

Web: <https://www.makler-weber.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	1,00 m <sup>2</sup>
Etage:	1
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Baujahr:	2004
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2018
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	144,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	2004
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Haustiere:	Nein

Nebenkosten: 210,00 EUR

Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja

Kautions- oder Genossenschaftsanteile: 3 Monatsnettokaltnieten

## BELLE ETAGE; lichtdurchflutete Altbauwohnung mit Parkett



40479 Düsseldorf

Zimmer:	2,50
Wohnfläche ca.:	90,00 m²
Kaltmiete:	1.080,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.290,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Diese lichtdurchflutete, wundervolle Altbau-Wohnung in der 'Belle Etage' (1.OG), kann kurzfristig in Mieterabsprache bezogen werden. Die Wohnung umfasst zweieinhalb schöne Zimmer. Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

### Ausstattung:

Im Entré, Bad und der Küche liegt Granitoberboden, im Esszimmer, Schlafraum sowie Wohnzimmer liegt hochwertiger Eichenparkettoberboden. Da das Objekt aus der Jahrhundertwende stammt, haben wir eine Deckenhöhe von 3,8 m.

Bodentiefe Fensterelemente mit Aussengeländer befinden sich im Wohnraum mit herrlicher Aussicht in Grüne. Ein idealer Balkonersatz.

Das Badezimmer ist mit Dusche, Wandhänge WC, Waschtisch, Spiegelschrank, Unterschrank sowie Einbauschrack ausgestattet.

Die Einbauküche ist durch eine Schiebetür zum Esszimmer abgeteilt.

Die Einrichtung auf den Fotos gehört nicht zu diesem Mietangebot. Die Wohnung ist nur teilmöbliert mit EBK, Beleuchtungskörpern in beiden Fluren, Küche und Bad.

### Lage:

Sehr begehrte Wohnlage von Düsseldorf-Pempelfort, fußläufig zum Hofgarten, zum Rhein, zur Nordstrasse, zur Altstadt und zur Königsallee gelegen.

Es handelt sich hierbei um eine hervorragende Infrastruktur mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs inkl. Bäcker, Bioläden, Supermärkten, edlen Geschäften, Restaurants, Fitnessstudios, Krankenhäusern, Ärzten usw..!

Die ÖVP sowie Autobahnanbindungen sind hier geradezu als 'super perfekt' zu bezeichnen.

Die Fahrradwege am Rhein entlang, laden zu kilometerlangen Touren ein, entweder in Richtung D-Kaiserswerth und / oder in Richtung Hamm/ Neuss etc..!

Düsseldorf verfügt über diverse öffentlichen Schwimmbäder. Das sanierte Jugendstilschwimmbad an der Münsterstrasse, mit seinem ca. 25 m Schwimmbecken sowie Salzwasseraussenbecken liegt hierzu ebenfalls fußläufig.

Sportliche Schwimmer hingegen sind wunderbar im Rheinbad (Düsseldorf Lohausen), im Düsseldorfstrand (Düsseldorf Flingern) oder im Freibad (D-Lörick) besser aufgehoben. Wobei es noch weitere Bäder gibt und z.B. auch der begehrte Unterbacher See.

### Sonstiges:

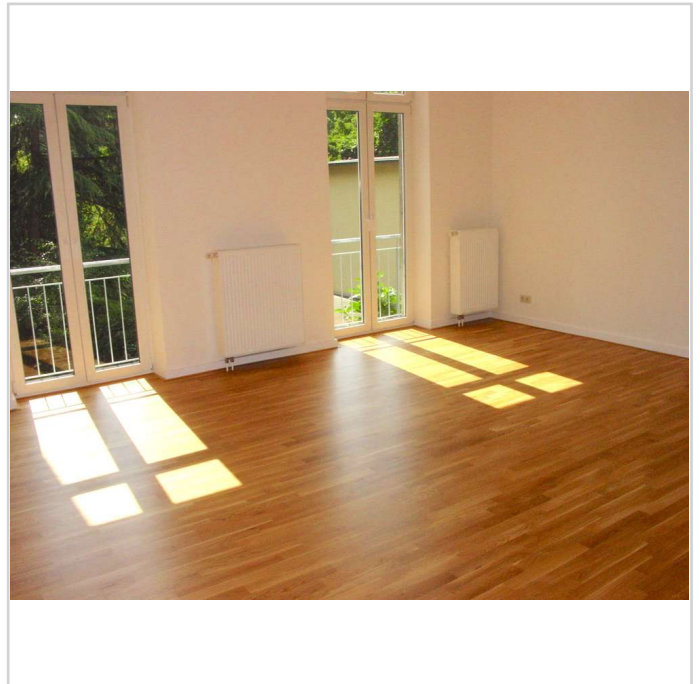
HINWEIS: Es handelt sich bei dieser Wohnung um eine

Nichtraucherwohnung und sie wird nur an Nichtraucher weitervermietet.

Ein TG-Stellplatz kann in fußläufiger Nähe angemietet werden. Bei meiner letzten Erkundigung beträgt hier die monatliche Miete € 130 + MwSt..

Kauton:

3 Monatskaltmieten auch möglich als Bankbürgschaft.



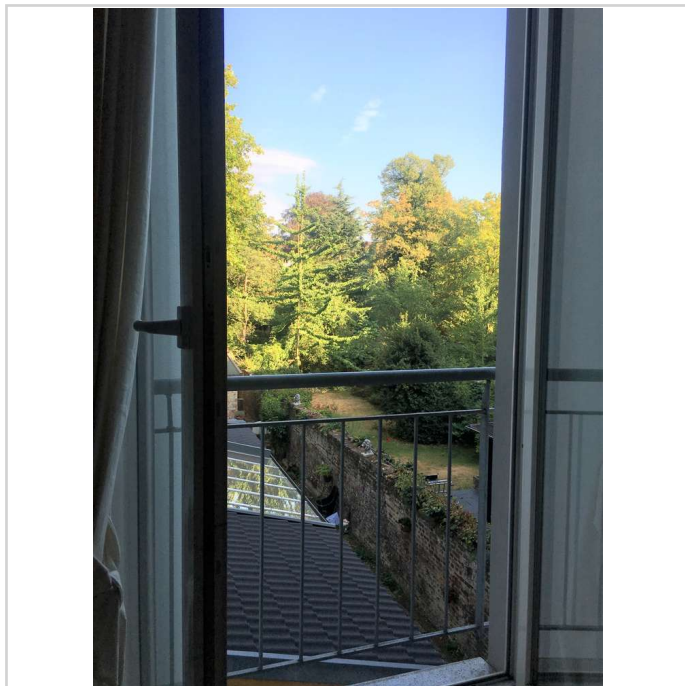
Wohnzimmer Bild 2, leer

## BELLE ETAGE; lichtdurchflutete Altbauwohnung mit Parkett

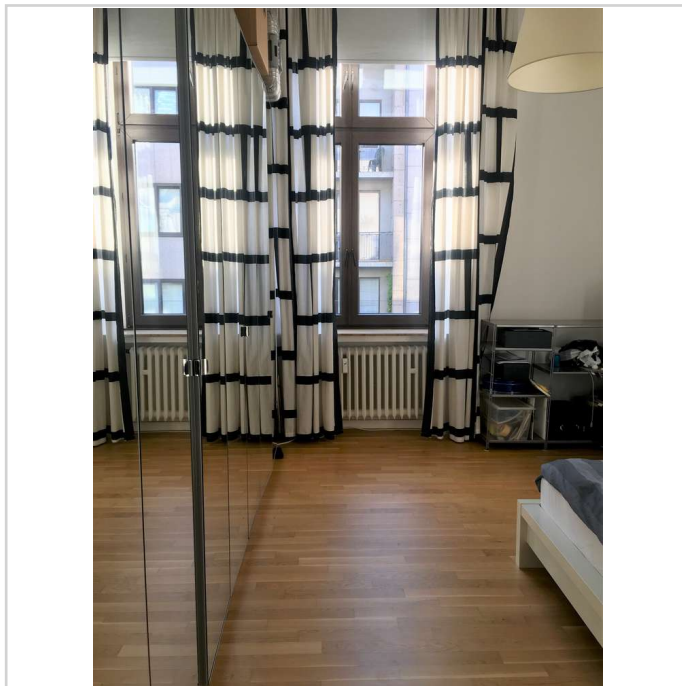


40479 Düsseldorf

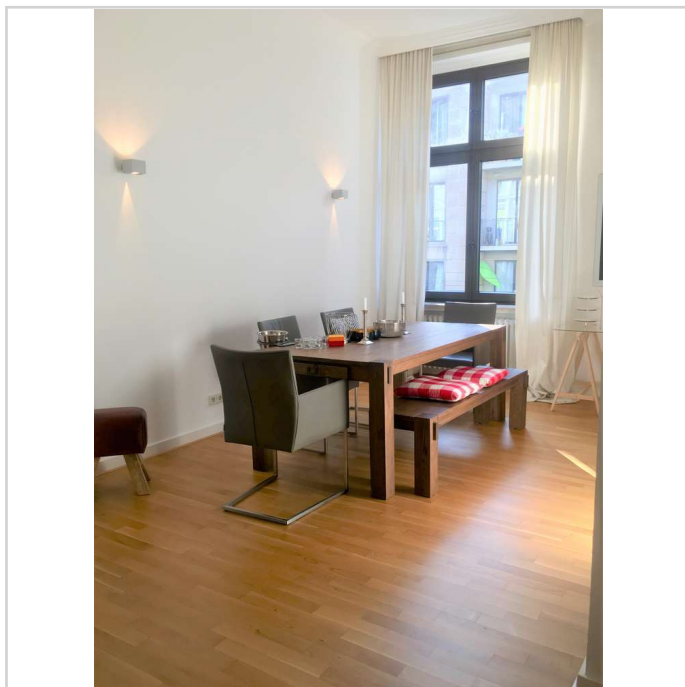
Zimmer: 2,50  
Wohnfläche ca.: 90,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.080,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.290,00 EUR



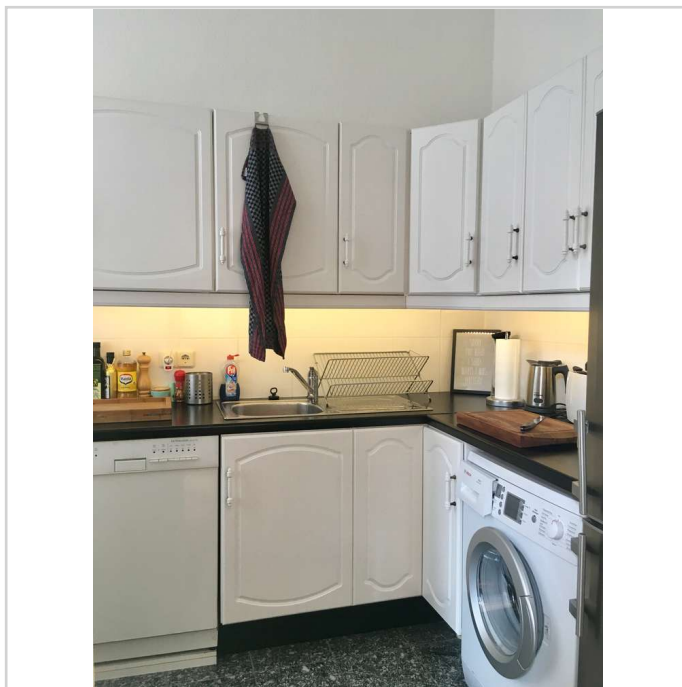
Ausblick hinten



Schlafzimmer



Esszimmer



Küche

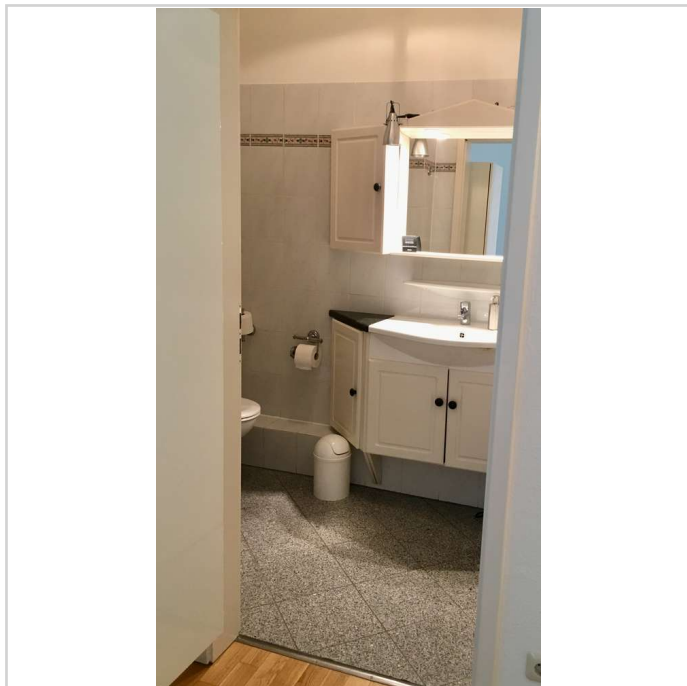


## BELLE ETAGE; lichtdurchflutete Altbauwohnung mit Parkett

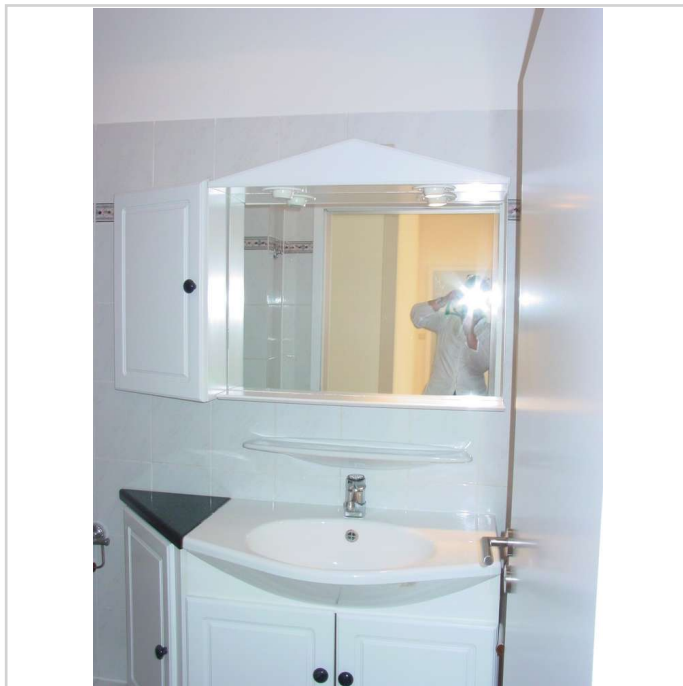


40479 Düsseldorf

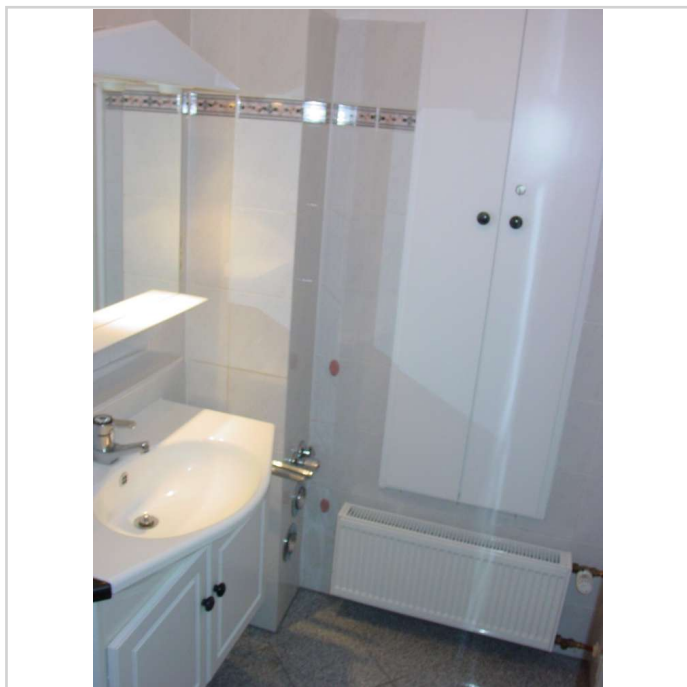
Zimmer: 2,50  
Wohnfläche ca.: 90,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.080,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.290,00 EUR



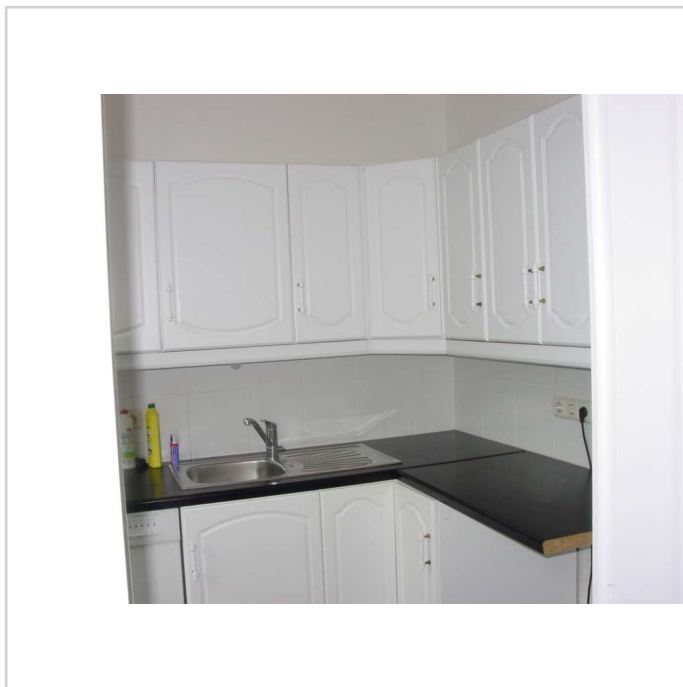
Badezimmer



Badezimmer Bild 2



Badezimmer Bild 3



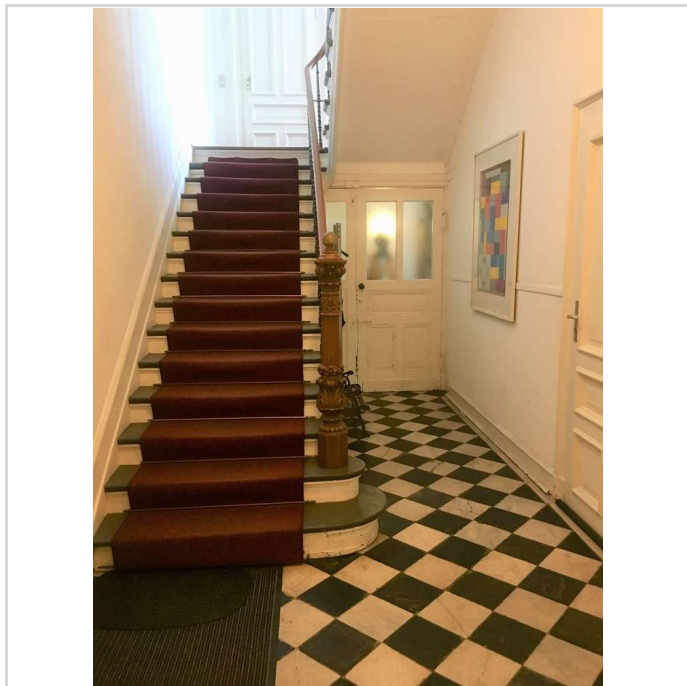
Stern 51 1. OG 1.8.4 013

## BELLE ETAGE; lichtdurchflutete Altbauwohnung mit Parkett



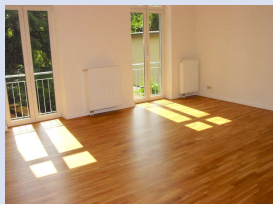
40479 Düsseldorf

Zimmer:	2,50
Wohnfläche ca.:	90,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.080,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.290,00 EUR



Treppenhausausschnitt

## BELLE ETAGE; lichtdurchflutete Altbauwohnung mit Parkett



40479 Düsseldorf

Zimmer:	2,50
Wohnfläche ca.:	90,00 m²
Kaltmiete:	1.080,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.290,00 EUR

