Frisch kernsaniert! Hochwertige ca. 65 m² große 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Düsseldorf-Wersten

Objektbeschreibung

Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Düsseldorf-Wersten vereint modernen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem zeitgemäßen Ausstattungsstandard. Auf ca. 65 m² Wohnfläche erwartet Sie ein vollständig modernisiertes Zuhause, das nach einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2026 erstmals wieder bezogen werden kann.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird deutlich, wie viel Wert auf eine harmonische und hochwertige Gestaltung gelegt wurde. Helle Wandflächen mit modernen Glattvliestapeten, ein neuer Vinylboden in warmer Holzoptik sowie stilvolle Deckenspots schaffen ein freundliches und einladendes Wohnambiente. Die vollständig erneuerte Elektroinstallation und die neue Gasetagenheizung ergänzen die umfangreichen

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Modernisierungsmaßnahmen.

Das großzügige Wohnzimmer bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung und lädt zu gemütlichen Stunden ein. Auch das separat gelegene Schlafzimmer überzeugt durch seinen angenehmen Schnitt und ausreichend Platz für eine komfortable Möblierung.

Die großzügig geschnittene, separate Küche bietet ausreichend Platz für eine individuelle Küchengestaltung sowie einen gemütlichen Essbereich. Besonders praktisch ist die eigens vorgesehene Nische für die Waschmaschine, die eine platzsparende und harmonische Integration ermöglicht. Von der Küche aus gelangen Sie direkt auf den ruhig ausgerichteten Balkon mit schönem Blick ins Grüne.

Ein weiteres Highlight ist das vollständig modernisierte Tageslichtbad, das mit seiner modernen Sanitärausstattung, hellen Fliesen und einer geschmackvollen Gestaltung überzeugt. Das Tageslichtfenster sorgt für eine angenehme natürliche Belichtung und Belüftung und unterstreicht das freundliche Ambiente des Badezimmers.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, das weitere praktische Abstellmöglichkeiten bietet.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ein modernes, frisch saniertes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und guter Anbindung in Düsseldorf suchen.

Die Immobilie ist ab sofort bezugsfrei. Vereinbart werden eine Staffelmiete sowie ein gegenseitiger Kündigungsverzicht von zwei Jahren.

Daten

ImmoNr:	E 256_05
PLZ:	40589
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	Sofort

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Etagenwohnung
Vermarktungsart:	Miete
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaltmiete:	1.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Warmmiete:	1.100,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Kaution:	3.000.000,00 €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 65 m²
Anzahl Zimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1

Energie-Angaben

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Baujahr:	1937
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienskласse:	D
Energieverbrauch:	120.1 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	27.01.2029

Lage

Wersten liegt im Süden der Landeshauptstadt Düsseldorf und gehört zum Stadtbezirk 9. Der Stadtteil besteht hauptsächlich aus Wohngebiet, das rund vier Kilometer von der Innenstadt entfernt liegt, weiß aber auch mit seinen idyllischen Grünflächen zu überzeugen.
So finden hier sowohl Stadtmenschen als auch Naturliebhaber ein perfektes Zuhause. Geprägt wurde der Stadtteil durch die Bundesgartenschau, auf deren Gelände nun einer der größten und schönsten Landschaftsparks Düsseldorfs, der Südpark, zu finden ist. Mit einem eigenen Streichelzoo und dem Grundwassersee lässt er Kinderherzen höher schlagen und bietet einen perfekten Ort um sich zu erholen.

In Wersten finden Sie eine große Anzahl an Supermärkten. Hinzu kommen kleinere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Ärzte aus allen Fachrichtungen, Apotheken sowie Dienstleister sind in breiter Masse vorhanden. Des Weiteren gibt es eine Vielzahl an Kindertagesstätten, die Marien-Grundschule, Theodor-Heuss-Grundschule, Henri-Dunat-Schule, Christophorus Schule sowie weitere Schulen in den angrenzenden Stadtteilen.

Für Sportlerherzen gibt es ebenfalls genug Möglichkeiten, zum einen die wunderbaren Radwege in Richtung Himmelgeist und Hamm, aber auch mehrere Vereine in Wersten. Dazu gehören der bekannte SV Wersten 04 e.V., der DJK Rheinland 05 mit Abteilungen für Fußball, Turnen und Tischtennis, der Schachverein Wersten und der Tennisklub TC 77.

Die Verkehrsanbindungen in Wersten könnten kaum besser sein. Die Bundesstraßen 8 und 326 sowie die Autobahn 46 bieten schnelle Reisewege mit dem PKW.

Für den öffentlichen Nahverkehr stehen die Stadtbahnlinien U71, U73, U74, U77, U79, U83 zur Verfügung. Die Buslinien 723, 724, 727, 731, 735, 780, 782, 785, der Schnellbus SB50 und der Nachtverkehr 817 haben Haltestellen in Wersten und bieten optimale Anbindungsmöglichkeiten in die umliegenden Stadtteile und Städte.

Ausstattung

- Erstbezug nach umfassender Kernsanierung
- Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche, Diele und Bad
- Zentrale und verkehrsgünstige Lage
- Hochwertige Glattvliestapeten für ein modernes Wohnambiente
- Moderne Deckenspots
- Neuer, hochwertiger Vinylboden
- Vollständig erneuerte Elektroinstallation
- Modernes, vollständig saniertes Tageslichtbad
- Ruhig ausgerichteter Balkon mit praktischem Abstellraum
- Neue Gasetagenheizung
- Eigenes Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum
- Gegenseitiger Kündigungsverzicht von zwei Jahren
- Staffelmietvereinbarung

Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität ... und daher behandeln wir Ihre Daten streng

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com