



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

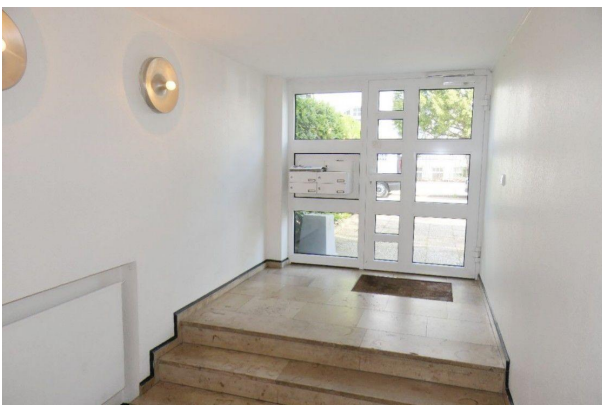
**Düsseldorf-Grafenberg: 4-Zimmer-  
Wohnung mit Einbauküche, Balkon und  
Garage in bevorzugter Lage!**

**Objekt-Nr.:**

**63615-8806**

## Wohnung zur Miete

in 40235 Düsseldorf - Grafenberg





## Details

Kabel/Sat-TV

Nebenkosten

**400 €**

Heizkosten in NK. enthalten

**Ja**

Kaution

**5.550 €**

Wohnfläche (ca.)

**125 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Kategorie

**Gehoben**

Etage

**2**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Wohneinheiten

**4**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1965**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**teil/vollrenoviert**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Parkett, Laminat**

## Beschreibung

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit nur 4 Wohneinheiten. Daher gehört Ihnen Ihre Etage ganz alleine! Vom Flur aus erreichen Sie alle Räume. Das Wohnzimmer mit seiner hausbreiten Fensterfront blickt Richtung Grafenberger Wald. Der seitlich am Haus liegende (und damit weitgehend blickgeschützte Balkon) ist sowohl vom Wohnzimmer, als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich. Duschbad und Gäste-WC verfügen über Fenster. Die Einbauküche, ein schmales Arbeits- sowie ein Jugendzimmer runden das Bild perfekt ab.



Natürlich gehört ein ausreichend großer Kellerraum zur Wohnung. Auch Ihr Stadtwagen findet in der Garage (in der Kaltmiete enthalten) seinen Platz. Hier können Sie auch Ihre Fahrräder abstellen. Vor der Garage kann ein weiteres Auto geparkt werden.

## **Ausstattung**

Frisch weiß gestrichene Wände, Parkett in Flur- und Wohnzimmer, Laminat in den Schlafräumen. Was möchte man mehr? Nun, dazu gibt es eine Einbauküche und großflächige Fenster in allen Räumen, die für viel natürliches Licht sorgen. Kabel-TV-Anschluss, Gegensprechanlage und ein gepflegtes, mit hellen Fliesen ausgestattetes Duschbad sowie ein Gäste-WC sind auch vorhanden. Eigentlich brauchen Sie nur noch einzuziehen.

Bitte beachten Sie jedoch, dass die Wohnung nicht für eine WG vorgesehen/geeignet ist.

Eckdaten des Energieausweises:

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 07.02.2019 bis 06.02.2022

Endenergieverbrauch Wärme: 214 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Öl

Energieeffizienzklasse: G

Baujahr: 1965

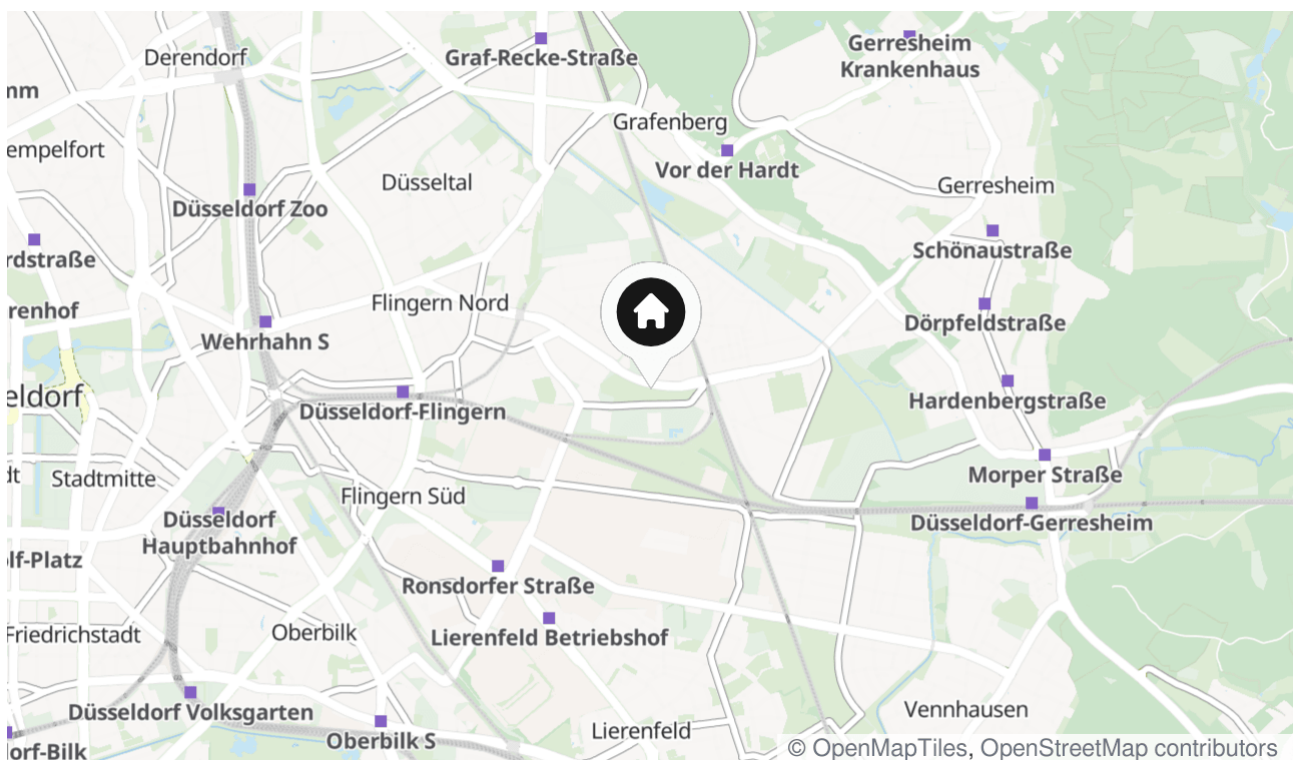
## Lage & Umgebung

40235 Düsseldorf - Grafenberg

Ihr neues Zuhause liegt in und fast am Grafenberg, an einer der kleinen und ruhigen (verkehrsberuhigten), daher bevorzugten, Straßen.

Die Lage besticht zudem durch ihre vielen infrastrukturellen Vorteile: gute Verkehrsanbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln in alle Hauptrichtungen (ca. 15 Minuten mit der Straßenbahn zum Rhein, zur Altstadt, zur Kö, zum Gerresheimer Krankenhaus), nahe am Grafenberger Wald mit seinen vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten (aktiv und passiv...), prima Einkaufsmöglichkeiten auf der Grafenberger Allee und am Staufenbergplatz und auch netten Restaurants, die nicht allzu weit entfernt sind. Auch Gymnasium und die Französische Schule sind nicht weit entfernt.

Gleich gegenüber Ihrem neuen Zuhause befindet sich übrigens eine Ladestation für Elektroautos.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**214 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Öl**

Wesentlicher Energieträger

**Öl**

Gültig bis

**06.02.2029**





Blick auf den Grafenberger Wald



Treppenhaus



Wohnzimmer



Flur





Schlafzimmer



Schlafzimmer-Balkon-Wohnzimmer



2. Schlafzimmer



Duschbad



Einbauküche



Einbauküche



Kleines Zimmer



Balkon



## Kontakt

### **Fischer-Sturm Immobilien GmbH und Co. KG**

Berliner Allee 55

40212 Düsseldorf

Telefon: 0211-60101069

E-Mail: [info@fischer-sturm-immobilien.de](mailto:info@fischer-sturm-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Gero Fischer

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

