

## IN RUHIGER UND GRÜNER LAGE VON URDENBACH



## DIE LAGE DÜSSELDORF - URDENBACH

Die zur Vermietung stehende Dachgeschosswohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Urdenbach.

Die Straße, in der sich das 4 Familienhaus befindet, ist von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Aufgrund der gewachsenen und vor allem grünen Lage ist das Mikroumfeld so beliebt.

Das Haus wie auch die Wohnung sind in einem gepflegten Zustand. Die Bushaltestelle ist fußläufig, wie auch der Rhein und nicht zu vergessen der Benrather Schlosspark, in wenigen Minuten erreichbar. Wer lieber mit dem Fahrzeug unterwegs ist, gelangt in wenigen Minuten auf die Autobahn.

Im Umkreis von 3 km befinden sich ein Sportzentrum, Ärzte, Schulen, Kindertagesstätten und Geschäfte für den täglichen Einkauf. Mit dieser Etagenwohnung unterm Dach wohnen Sie in einer der begehrtesten Lagen von Düsseldorf-Urdenbach. Ideal für Sie, wenn Sie helle Lebensräume bevorzugen.

Vom großzügigen Wohnzimmer mit Essbereich genießen Sie einen herrlichen "Weitblick" ins Grüne. Der Boden ist (2017) durchgängig mit Laminat versehen. Im Untergeschoss befinden sich der Abstellraum und der Wäscherraum, in dem Sie Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner aufstellen können.



## LAGE



## OBJEKT- UND WOHNUNGSDATEN

Lage	3. OG (DG)
Anzahl der Zimmer	2
Wohnfläche	ca. 77,00 m <sup>2</sup>
Nebenfläche	ca. 11,00 m <sup>2</sup> (Keller, 1/2 Balkon)
Wohn-/Nutzfläche	ca. <b>88,00</b> m <sup>2</sup>
Versorgung	Pelletheizung (ab Oktober Umstellung auf Eco-Gas) Elektro, Wasser, Kabel-TV
Energieausweis ist beantragt.	

## KONDITIONEN

monatliche Nettokaltmiete	EURO 900,00
monatliche Nebenkostenvorauszahlung u.a. Heizung, Wasser, Abwasser, Abfall, Kabel-TV, Haus- und Straßenreinigung	EURO 100,00
Kautions	EURO 2.700,00
Bezug	01.11.2025



GRUNDRISS



## BESCHREIBUNG

Die zur Vermietung stehende Etagenwohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Düsseldorf - Urdenbach.

Das Haus wird über die Treppenföhrung im Eingangsbereich des Erdgeschosses erschlossen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich erhält durch die nahezu raumbreiten Fenster der Gaube noch mehr Größzügigkeit und Helligkeit.

Im Wohnzimmer wurde ein separater Bereich in der Art eines begehbaren Kleiderschranks installiert. (Dieser ist auf dem Foto zu erkennen.)

Von der großen Diele aus gelangen Sie zur Küche (Einbauküche vorhanden), zum Bad und zum Schlafzimmer.

Im Untergeschoss befinden sich ein Abstellraum und der Anschlussraum für Waschmaschine und Trockner.

Die Wohnung ist vollständig mit Laminat versehen.

Aktuell wird das Haus wärmetechnisch mit einer Zentralen-Pelletheizung versorgt. Im Oktober 2025 erfolgt im Rahmen der CO<sup>2</sup> Reduzierung die Umstellung auf Eco-Gas.

Vom großzügigen Balkon genießen Sie eine nahezu weitläufige Aussicht.

Fazit: Es handelt sich um eine helle und großzügige 2-Zimmer-Etagenwohnung, in einer sehr grünen und ruhigen Lage. Ideal für eine oder zwei Personen.



## HINWEIS

Zur Abstimmung eines Besichtigungstermins und zur Erteilung aller gesetzlichen Informationen gemäß § 34c der Gewerbeordnung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Alle Angaben beruhen auf den Mitteilungen des Vermieters. Diese sind soweit möglich geprüft und erfolgen nur nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit.