

Düsseldorf – Mörsenbroich

# Lichtdurchflutete 2-Zimmer Wohnung mit Dachterrasse und Balkon

Objektnummer: 24013148



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.300 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93,37 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24013148 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24013148 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

## Auf einen Blick

Objektnummer	24013148	Mietpreis	1.300 EUR
Wohnfläche	ca. 93,37 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	440 EUR
Etage	10	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1971	Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Sauna, Balkon
Stellplatz	1 x Garage, 70 EUR (Miete)		

Objektnummer: 24013148 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	130.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.09.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 24013148 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013148 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013148 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013148 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013148 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013148 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

## Die Immobilie





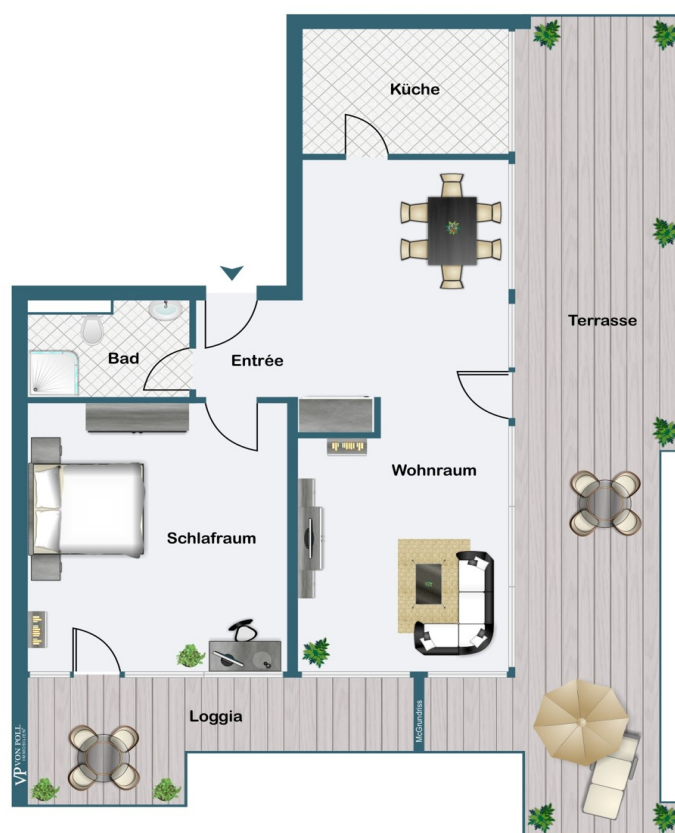
Objektnummer: 24013148 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013148 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24013148 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

## Ein erster Eindruck

Diese lichtdurchflutete Etagenwohnung mit ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 10. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem mit dem Aufzug zu erreichen. Die Wohnung umfasst zwei großzügige Zimmer, die sich perfekt für eine Einzelperson oder ein Paar eignen. Das Wohn- / Esszimmer ist hell und einladend durch eine große Fensterfront gestaltet. Hier haben wir direkten Zugang zum Highlight dieser Wohnung, der ca. 40 m<sup>2</sup> großen Südostterrasse, mit zuzüglichem Raum zur freien Gestaltung. Da sich über dieser Etage nur noch eine Penthousewohnung befindet, fühlt sich die Terrasse schon fast wie eine Dachterrasse an. Das Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort mit genügend Platz für ein großes Bett und Kleiderschränke. Die Raumgestaltung ermöglicht eine angenehme Atmosphäre, die zum Ausruhen und Entspannen einlädt. Der zusätzliche Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet genug Platz für eine kleine Sitzgruppe. Das Badezimmer ist mit Dusche und Marmorfliesen ausgestattet. Die Küche, separat vom Wohnbereich, bietet ausreichend Arbeitsfläche für alle Hobbyköche und kann nach eigenem Ermessen eingerichtet werden. Ergänzend zu dieser schönen Wohnung gibt es einen gemeinsamen Wellnessbereich mit Schwimmbad und Sauna zur Nutzung für alle Bewohner. Für besondere Anlässe steht den Bewohnern außerdem ein Partyraum zur Verfügung. Abgerundet wird dieses schöne Wohnangebot durch einen eigenen Kellerraum. Außerdem gibt es einen Gemeinschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner sowie einen gemeinsamen Fahrradabstellraum. Darüber hinaus gehört zur Wohnung ein Tiefgaragenplatz, der Ihnen eine stressfreie Parkplatzsuche erspart. Die Immobilie befindet sich in einem Gebäude, welches dank zentraler Lage eine gute Anbindung sowohl an das städtische Leben als auch an Naherholungsgebiete bietet. Die frisch renovierte Wohnung mit neuem Vinyl-Parkettboden spricht zudem für eine unmittelbare Bezugsfertigkeit ohne zusätzliche Investitionen in Renovierungen. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



Objektnummer: 24013148 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

## Ausstattung und Details

- Partyraum
- Sauna
- Swimmingpool
- Fahrradkeller
- Kellerraum
- Tiefgaragenplatz

Objektnummer: 24013148 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

## Alles zum Standort

Mörsenbroich Das Objekt befindet sich in zentraler Lage des Düsseltals/Mörsenbroich. In direkter Nachbarschaft auf der Rethelstraße und der Brehmstraße befinden sich umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein vielfältiges und hochwertiges Angebot an Restaurants und Bars. Daher ist dieser Stadtteil gerade bei jungen Leuten sehr beliebt. Der Zoopark als grüne Lunge des Viertels ist ebenfalls schnell erreicht. Über den Stadtteil verteilt finden sich einige Kleingartenanlagen, eine der größeren der Stadt liegt zwischen dem Autobahnzubringer und der westlichen Stadtteilgrenze auf der anderen Seite erhebt sich das neue, von Architekt Norman Foster entworfene Arag-Hochhaus, das mit seiner markanten Silhouette und imposanten Höhe zu einem Wahrzeichen der Stadt geworden ist. Straßenbahnhaltestellen und der S-Bahnhof Düsseldorf-Zoo befinden sich in unmittelbarer Nähe, wodurch auch die Düsseldorfer Innenstadt in wenigen Minuten zu erreichen ist. Des Weiteren ist das nahegelegene "Mörsenbroicher Ei" mit der A 52 sehr gut an Nachbarstädte wie Neuss, Mönchengladbach, Ratingen und auch das Ruhrgebiet angebunden. Kindergärten: Kita Düsseldorf, Erwin-Rommel-Straße 17, 40470 Düsseldorf Städt. Tageseinrichtung für Kinder, Scheffelstraße 26, 40470 Düsseldorf südl.: Kindergarten der AWO Pustebblume, Liststraße 2, 40470 Düsseldorf Grundschulen: St. Franiskus Schule, Herchenbachstraße 2, 40470 Düsseldorf Gemeinschaftsgrundschule Max-Halbe-Straße, Max-Halbe-Straße 14, 40470 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Friedrich-Rückert-Gymnasium, Rückertstraße 6, 40470 Düsseldorf Wilhelm-Ferdinand-Schüler-Tagesschule, Rather Kreuzweg 21, 40472 Düsseldorf Verkehrsanbindung: Bahnlinien: 701, 708, S6, U71, westl.: S1, S11, Buslinien: SB55, 730, 733, 752, 754, 756, 758, 776, Fernstraßen: B1, B7, B8, A52 Supermärkte: Rewe, Westfalenstraße 24-32, 40472 Düsseldorf Netto, Münsterstraße 398, 40470 Düsseldorf Aldi, Vogelsanger Weg 33, 40470 Düsseldorf Restaurant: Rajdarbaar (ind.), Münsterstraße 149, 40476 Düsseldorf Tafelspitz 1876 (internat. - 1 Michelin Stern), Grunerstraße 42a, 40239 Düsseldorf Trattoria Zucchero (ital.), Heinrichstraße 155, 40239 Düsseldorf La Tosca (ital.), Grashofstraße 1, 40470 Düsseldorf Krankenhaus: südl.: St. Vinzenz-Krankenhaus, Schloßstraße 85, 40477 Düsseldorf Naherholung: südl.: Zoopark

Objektnummer: 24013148 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2027. Endenergiebedarf beträgt 130.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D. Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch! Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf! Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen. Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig. Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24013148 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)