

Charmante 4-Zimmer-Maisonettewohnung in Düsseldorf-Wersten



Objektbeschreibung

Diese gepflegte Maisonettewohnung mit ca. 60 m² Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Wersten. Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und eignet sich ideal für einen Zwei-Personen-Haushalt. Die Lage überzeugt durch die unmittelbare Nähe zur Kölner Landstraße. Von hier aus erreichen Sie sowohl die Universität als auch die Düsseldorfer Innenstadt in kurzer Zeit.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung und sind bequem erreichbar.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt mit einer zeitlosen Ausstattung. Ein hochwertiger Vinylboden in Holzoptik sowie die helle Gestaltung schaffen ein freundliches und einladendes Wohnambiente.

Im unteren Wohnbereich stehen Ihnen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen lassen. Die Räume eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer und bieten dank der durchdachten Grundrissgestaltung zahlreiche Möglichkeiten, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen einzurichten. Die Küche bietet ausreichend Platz für einen Essbereich und ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Diese umfasst einen Kühlschrank, einen Herd, ein Spülbecken sowie Oberschränke und ist im Mietangebot enthalten. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und wird durch ein Dachfenster mit Tageslicht versorgt. Dadurch entsteht eine helle und angenehme Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist das ausgebaute Dachgeschoss. Der großzügige, offen gestaltete Raum eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich hervorragend als Wohnbereich, Homeoffice oder Hobbyraum. Fenster auf beiden Giebelseiten sorgen für eine angenehme Belichtung mit viel Tageslicht, während die sichtbaren Holzbalken dem Raum eine warme und charaktervolle Atmosphäre verleihen. Ein separates Gäste-WC ergänzt diese Etage und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Abgerundet wird das Platzangebot durch einen praktischen Kellerraum, der wertvolle zusätzliche Abstellfläche für Haushaltsgegenstände, Sportequipment oder saisonale Utensilien bietet.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser attraktiven Maisonettewohnung überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektart:	Wohnung	Vermarktungsart:	Miete
Nutzungsart:	Wohnen	Ort:	Düsseldorf
Anzahl Zimmer:	4		
Baujahr:	1957	Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Kaltmiete:	670,00 €		
Warmmiete:	886,00 €		

Heizkosten in Betriebskosten entdalen:	ja		
Verfügbar ab:	30.09.2026	Objekttyp:	Maisonette
PLZ:	40591	ImmoNr:	E 79_10
Anzahl Badezimmer:	1		
Energieverbrauch:	156.20 kWh/(m²a)		
Energieausweis gültig bis:	03.02.2029	Kaution:	2.010,00 €
Betriebskosten:	216,00 €		

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 Stadtmenschen und 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 und 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

- Gepflegter Gesamtzustand
- Gute Anbindung an Universität und Düsseldorfer Innenstadt
- Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in unmittelbarer Umgebung
- Ca. 60 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen im charmanten Maisonette-Stil
- 4 flexibel nutzbare Zimmer mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Großzügig ausgebautes Dachgeschoss mit sichtbaren Holzbalken und separatem Gäste-WC
- Hochwertiger Vinylboden in moderner Holzoptik in den Wohnräumen
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dachfenster
- Einbauküche
- Gegensprechanlage für zusätzlichen Komfort und mehr Sicherheit

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 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.