

# Großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und zwei Stellplätzen in Düsseldorf-Mörsenbroich



## Objektbeschreibung

Diese 4,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten 9-Parteien-Mehrfamilienhaus in begehrter und ruhiger Wohnlage von Düsseldorf-Mörsenbroich. Das familienfreundliche Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, viel Wohnqualität sowie eine hervorragende Infrastruktur aus. Ein großer Kinderspielplatz in direkter Nähe bietet insbesondere Familien mit Kindern einen zusätzlichen Mehrwert und schafft ideale Voraussetzungen für einen abwechslungsreichen Alltag. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt, den Flughafen sowie die umliegenden Autobahnen.

Bereits beim Betreten der Wohnung im zweiten Obergeschoss überzeugt der durchdachte und äußerst vorteilhafte Grundriss. Die Wohnfläche verteilt sich optimal auf die einzelnen Räume und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf. Die gute Wärmeisolierung des Flachdachs trägt dabei zu einem angenehmen Raumklima und einem hohen Wohnkomfort bei.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hier finden eine gemütliche Sofalandschaft problemlos Platz, wodurch ein einladender Lebensmittelpunkt für Familie und Freunde entsteht. Zwischen Wohn- und Essbereich befindet sich ein Durchgangszimmer, das sich ideal als Homeoffice, Leseecke oder zusätzlicher Aufenthaltsbereich nutzen lässt und die einzelnen Wohnbereiche harmonisch miteinander verbindet. Der Essbereich grenzt direkt an die separate Küche an, die entgeltlich von den aktuellen Mietern übernommen werden kann. Große Fensterflächen sorgen zudem für eine angenehme Wohnatmosphäre und viel Tageslicht. Zwei Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie und laden zum Entspannen ein.

Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Schränke und schafft so ideale Voraussetzungen für einen komfortablen Rückzugsort. Darüber hinaus stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen.

Die Wohnung verfügt über ein Wannenbad mit Doppelwaschbecken und einem Dachflächenfenster, ein zusätzliches Duschbad sowie ein separates Gäste-WC und bietet damit hohen Wohnkomfort auch für größere Haushalte. Handtuchheizkörper in den Bädern sorgen für zusätzlichen Komfort. Praktische Einbauschränke schaffen wertvollen Stauraum und ergänzen das durchdachte Raumkonzept. Die vorhandene Einbauküche kann nach Absprache entgeltlich vom Vermieter übernommen werden.

Zusätzlichen Komfort bietet eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung, die wertvollen Stauraum für Haushaltsgegenstände schafft. Auch der großzügige Flurbereich überzeugt mit zahlreichen Stell- und Nutzungsmöglichkeiten (integrierter Schuhschrank).

Abgerundet wird das Angebot durch einen Kellerraum sowie zwei Stellplätze, die bereits in der Warmmiete enthalten sind und Ihnen ein müheloses Parken ermöglichen.

Der durchdachte Grundriss bietet viel Platz für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder alle, die großzügiges Wohnen zu schätzen wissen.

|                                               |                 |                         |                   |
|-----------------------------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------|
| <b>Objektart:</b>                             | Wohnung         | <b>Vermarktungsart:</b> | Miete             |
| <b>Nutzungsart:</b>                           | Wohnen          | <b>Ort:</b>             | Düsseldorf        |
| <b>Anzahl Zimmer:</b>                         | 5               |                         |                   |
| <b>Baujahr:</b>                               | 1972            | <b>Energieausweis:</b>  | Verbrauchsausweis |
| <b>Kaltmiete:</b>                             | 1.795,00 €      |                         |                   |
| <b>Warmmiete:</b>                             | 2.345,00 €      |                         |                   |
| <b>Heizkosten in Betriebskosten entdalen:</b> | ja              |                         |                   |
| <b>Verfügbar ab:</b>                          | 01.09.2026      | <b>Objekttyp:</b>       | Etagenwohnung     |
| <b>PLZ:</b>                                   | 40470           | <b>ImmoNr:</b>          | E 330_08          |
| <b>Anzahl Badezimmer:</b>                     | 2               |                         |                   |
| <b>Energieverbrauch:</b>                      | 84.90 kWh/(m²a) |                         |                   |
| <b>Energieausweis gültig bis:</b>             | 20.09.2032      | <b>Kaution:</b>         | 5.390,00 €        |
| <b>Betriebskosten:</b>                        | 400,00 €        | <b>Stellplatzmiete:</b> | 150,00 €          |

## Lage

Mörsenbroich ist ein Stadtteil von Düsseldorf und zeichnet sich durch seine zahlreichen Grünflächen sowie die Nähe zum Grafenberger Wald aus. Er liegt etwa vier Kilometer nordöstlich der Innenstadt und gilt als besonders beliebter Wohnort.

Vor allem für Sportbegeisterte bietet Mörsenbroich eine große Auswahl an Freizeitmöglichkeiten. In mehreren Tennisklubs sowie einem Badmintoncenter können spannende Matches ausgetragen werden, während in zwei Kampfsportschulen Disziplinen wie Aikijitsu und Judo erlernt werden können. Auch ein Fitnessstudio bietet viel Raum für Kraft- und Ausdauertraining. Für Kinder gibt es im Grünen des Stadtteils zudem einen vielseitigen Abenteuerspielplatz.

Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Supermärkte, ein Blumenladen, Apotheken, verschiedene Facharztpraxen sowie weitere Geschäfte befinden sich sowohl im Zentrum als auch in den Randbereichen des Stadtteils.

In Mörsenbroich wird Bildung großgeschrieben. Neben mehreren Kindergärten gibt es drei Grundschulen, eine Gesamtschule, ein Gymnasium, eine internationale Schule und eine chinesische Schule.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Durch die direkte Anbindung an die Autobahnen A52 und A44 sind der Düsseldorfer Flughafen sowie umliegende Städte wie Neuss und Essen schnell erreichbar. Auch die Düsseldorfer Innenstadt ist nur wenige Autominuten entfernt. Darüber hinaus sorgen mehrere Straßen- und Stadtbahnlinien für eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

## Ausstattung

- 4,5 Zimmer
- Ca. 138 m² Wohnfläche
- Etagenwohnung im 2. Obergeschoss
- Zwei Tiefgaragenstellplätze bereits in der Warmmiete enthalten
- 9-Parteien-Mehrfamilienhaus
- Praktischer Grundriss
- Gaszentralheizung
- Zwei Balkone vorhanden (Wohnzimmer- & Esszimmer)
- 1 Wannenbadezimmer mit Doppelwaschbecken, Waschmaschinenanschluss & Tageslichtfenster
- 1 Duschbadezimmer

- Handtuchheizung
- Separates Gäste-WC
- Einbauschränke
- Einbauküche kann entgeltlich vom Vermieter abgenommen werden
- Gegensprechanlage
- Kellerraum
- Plissees an den Fenstern
- 2-jähriger Kündigungsverzicht & Staffelmietvertrag

## 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.