

EXPOSÉ

MÖBLIERTE WOHNUNG DÜSSELDORF MESSE / FLUGHAFEN,  
DÜSSELDORF LOHAUSEN INKL. BALKON U. WLAN



## ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 40474 Düsseldorf

Baujahr: 1969

Zimmerzahl: 1

Wohnfläche (ca.): 29 m<sup>2</sup>

Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 32,76 €

Warmmiete (ca.): 950,- €

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

**Kaltmiete  
€ 950,-**

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

> Dachgeschosswohnung

> Düsseldorf

> 1 Zimmer

> 29 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1185-WAZ56



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	40474 Düsseldorf - Lohausen, Lohausener Dorfstrasse
Baujahr	1969
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	29 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	950,- €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	32,76 €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	950,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	225,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2028-05-13
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1972
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	6,06 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	offene Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
möbliert	voll möbliert
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	STANDARD
Fahrradraum	ja

## Ausbaustufe

Serviceleistungen

Zustand

bezugsfrei ab

verfügbar ab

## Schlusselfertigmittler

Reinigung

gepflegt

ab 01.05.2025

01.05.2025

> Dachgeschosswohnung

> Düsseldorf

> 1 Zimmer

> 29 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1185-WAZ56



## Objektbeschreibung:

Diese Wohnung eignet sich hervorragend als Pendler- oder Projektwohnung.

Ca. 30 m<sup>2</sup> helles Apartment mit großem Balkon im 2.OG eines kleinen und gepflegten Mehrfamilienhauses in einer ruhigen Seitenstraße mit guten Parkmöglichkeiten direkt gegenüber dem wunderschönen Lanztscher Park in Düsseldorf Lohausen. Die Wohnung wurde 2023 umfassend renoviert, ist vollmöbliert und vollausgestattet. Eine Internet-Flatrate, Kabelfernsehen inkl. eines Fachbildfernsehers runden das Wohnungsangebot ab. Die Wohnung eignet sich hervorragend als Pendler- oder Projektwohnung. Die Liegenschaft liegt unmittelbar an der Düsseldorfer Messe, welches fußläufig in 10 Minuten erreichbar ist. Zum Flughafen sind es circa 3 Min. mit dem PKW oder 5 Minuten mit dem Fahrrad über die Fußgängerbrücke an der U-Bahn Haltestelle U79. City und Altstadt ca. 6 km entfernt. Der Rhein ist ebenfalls in unmittelbare Nähe. Eine Bus- und U-Bahn Verbindung ist fußläufig zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Bäckereien befinden sich in unmittelbare Nähe.

Ausstattung: Design-Vinylboden, großer Balkon mit Blick ins Grüne, gepflegtes Duschbad mit teils neuen Sanitärobjekten, Waschkeller, Gaszentralheizung, Panorama-Fenster mit Isolier- und Schallschutzverglasung, Wäschekeller.

Möbel: Moderne und hochwertige Möblierung, Kleiderschrank, Schlafcouch ausziehbar, Schreibtisch, Stühle, Einbauküche, Lampen, auf Wunsch Balkonstühle, weitere Möbel. Weitere Ausstattung (auch nach Absprache): Bettwaren, Handtücher, HD-Monitor mit HDMI-Anschluss, Nespresso-Maschine, Wasserkocher, weitere Haushaltsgegenstände (z.B. Haartrockner, etc.)

Die neue Mieterin / Mieter sollte gut zur ruhigen Hausgemeinschaft passen.

Die Wohnung ist für Tierhaltung nicht geeignet und sie wird bevorzugt an eine solvente, erwerbstätige Einzelperson vermietet (Nichtraucher). Geben Sie bitte Ihren Namen sowie ein paar Angaben zu Ihrer beruflichen Situation an.

## Ausstattung:

- 1-RWG mit circa 30,00 m<sup>2</sup> | WE-20
- inkl. WLAN / TV
- großer Balkon mit Blick ins Grüne
- Bödenbeläge: neuer Designvinylboden und Fliesen
- gepflegtes Duschbad,
- Waschkeller
- Gaszentralheizung
- Panorama-Fenster mit Isolier- und Schallschutzverglasung,
- Möbel: Moderne und hochwertige Möblierung, Kleiderschrank, Schlafcouch, Schreibtisch, Sekretär, Stühle, Einbauküche (mit Geschirr,

etc.), Lampen, auf Wunsch Balkonstühle, weitere Möbel. Weitere Ausstattung (auch nach Absprache): Bettwaren, Handtücher, HD-Monitor mit HDMI-Anschluss, Nespresso-Maschine, Wasserkocher, weitere Haushaltsgegenstände (z.B. Haartrockner, etc.)

- 1 Tiefgaragenstellplätze Nr.: B18 und B20

Strom wird ex-post oder in regelmäßigen Intervallen genau nach Verbrauch und ohne Aufschlag abgerechnet.

## Lagebeschreibung:

Das Appartement liegt nur 5,96 km vom Zentrum entfernt und nur 0,51 km von der Autobahn. In nur 0,11 km Entfernung befinden sich Gaststätten und in 0,21 km Entfernung gibt es einen Kindergarten. Einkaufsmöglichkeiten sind in 4,82 km Entfernung vorhanden. Zudem befinden sich in 2,26 km Entfernung ein Gymnasium und in 2,77 km Entfernung eine Realschule. Der nächste Fernbahnhof ist in 2,22 km Entfernung und die Grundschule ist nur 0,33 km entfernt.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 225.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma LE APIS Immobilien kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos, Texte und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma LE APIS Immobilien.

\*\*\*\*\*

Sie haben auch (ein) Haus oder eine Eigentumswohnung in dieser Gegend zu verkaufen?

Besuchen Sie unsere Tippgeberseite auf [www.le-apis-immobilien.de](http://www.le-apis-immobilien.de)

Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben! Fragen Sie doch einfach mal nach unter: 034298-54907-0 oder senden Sie uns eine E-Mail an [info@le-apis-immobilien.de](mailto:info@le-apis-immobilien.de)

\*\*\*\*\*

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Düsseldorf
- > 1 Zimmer

- > 29 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1185-WAZ56



AdobeStock\_420018432\_Editorial\_Use\_Only



AdobeStock\_121931926



AdobeStock\_296409444\_Editorial\_Use\_Only



Wohnzimmer



Ausblick



Wohnzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

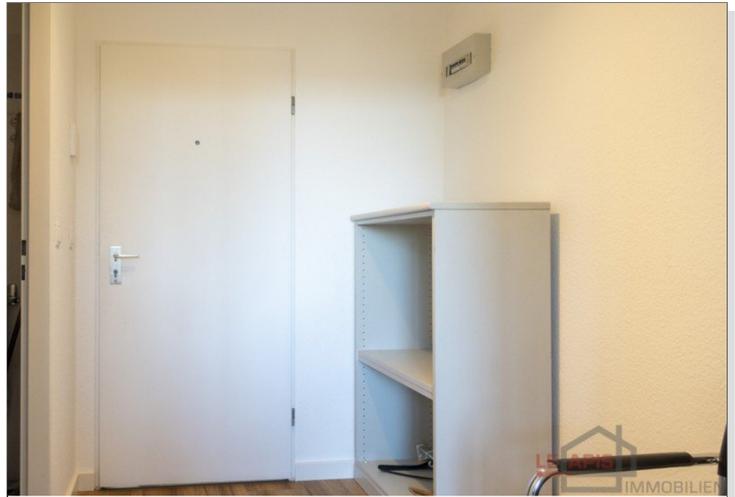
# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Düsseldorf
- > 1 Zimmer

- > 29 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1185-WAZ56



Wohnzimmer



Flur



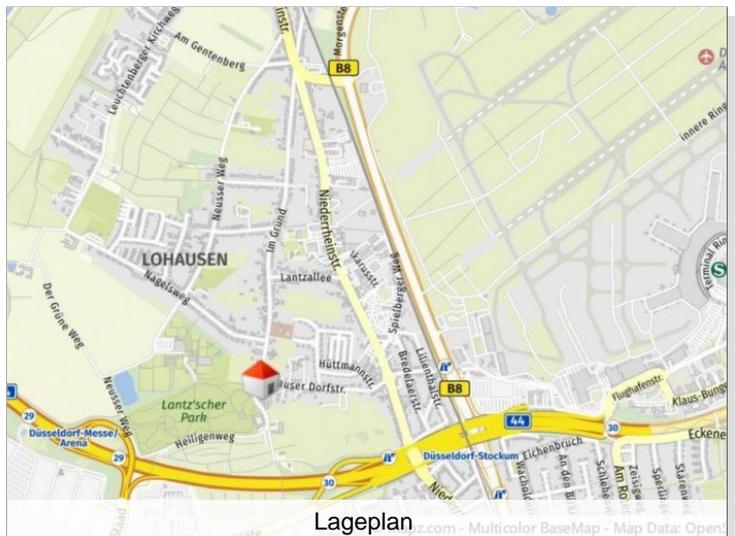
Einbauküche mit Kochmögl.



Masterbad



Boden DesignVinyl



Lageplan

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Düsseldorf
- > 1 Zimmer

- > 29 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1185-WAZ56

