

"Wohnen am Aaper Wald", helle 3-Raum-Maisonette-Wohnung mit Balkon u. Sonnenterrasse.



Eitelstr. 32
40472 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 123,19 m²
Kaltmiete: 1.670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Scout-ID: 81352592
Objekt-Nr.: DEite3208

Wohnungstyp:	Maisonette
Nutzfläche ca.:	136,62 m ²
Etage:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2010
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Strom
Endenergiebedarf:	19,00 kWh/(m ² *a)
Bezugsfrei ab:	15. Januar 2022
Haustiere:	Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage

FRIES
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner:

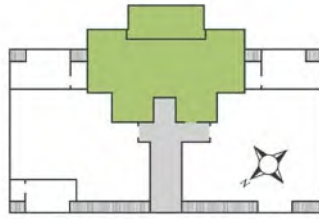
FRIES IMMOBILIEN e. K.
Büro Köln
E-Mail: infok1@fries-immobilien.de
Tel: +49 221 9521314
Fax: +49 221 9521318
Web: <http://www.FRIES-IMMOBILIEN.de>

Nebenkosten: 340,00 EUR
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja
Garage/Stellplatz-Mietpreis: 100,00 EUR
Kautions: 5.010 EUR (3x Kaltmiete), Bankbürgschaft möglich

Gestrichelte Linien stellen abgehängte Decken, 2m- oder Überstandslinien dar.

Bei der Berechnung der Wohnfläche sind in Abweichung zu geltenden Bestimmungen zur (Wohn-) Flächenberechnung (wie z. B. § 4 Nr. 4 WoFIV) Balkon-, Loggia- bzw. Terrassenflächen mit 50% angesetzt worden.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß Planungsänderungen vorbehalten sind. Nach Absprache besteht die Möglichkeit der Besichtigung.



Düsseldorf - Rath
Eitelstrasse 32
WE 1 - 08

3-Raum-Maisonette
Dachgeschoss + Spitzboden

Wohnen	34,01 m ²
Kochen / Essen	15,73 m ²
Zimmer	15,92 m ²
Diele	4,01 m ²
WC	3,14 m ²
Abstellraum	3,69 m ²
Balkon	7,87 m ²
	(50% von 15,74 m ²)

Wohnfl. DG 84,37 m²

Gesamte Wohnfläche 123,19 m²



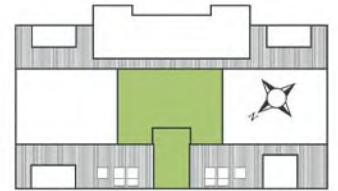
Düsseldorf - Rath
Eitelstrasse 32
WE 1 - 08

3-Raum-Maisonette
Dachgeschoss + Spitzboden

Schlafen	25,73 m ²
Empore	0,00 m ²
<small>(Grundfläche 5,05 m²)</small>	
Bad	7,53 m ²
Dachterrasse	5,56 m ²
<small>(50% von 11,12 m²)</small>	

Wohnfl. SB 38,82 m²

**Gesamte
Wohnfläche** 123,19 m²



Gestrichelte Linien stellen abgehängte Decken, 2m- oder Überstandslinien dar.

Bei der Berechnung der Wohnfläche sind in Abweichung zu geltenden Bestimmungen zur (Wohn-) Flächenberechnung (wie z. B. § 4 Nr. 4 WoFlV) Balkon-, Loggia- bzw. Terrassenflächen mit 50% angesetzt worden.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß Planungsänderungen vorbehalten sind. Nach Absprache besteht die Möglichkeit der Besichtigung.

INTERBODEN
IMMOBILIEN-MANAGEMENT
GMBH & CO. KG

Europaring 60 • D-40878 Ratingen
Tel. 0 21 02 / 91 94-0 • Fax 91 94 37

"Wohnen am Aaper Wald", helle 3-Raum-Maisonette-Wohnung mit Balkon u. Sonnenterrasse.



Eitelstr. 32
40472 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 123,19 m²
Kaltmiete: 1.670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Objektbeschreibung:

Düsseldorf-Oberrath

"Wohnen am Aaper Wald", helle 3-Raum-Maisonette-Wohnung mit Balkon u. Sonnenterrasse.

Moderne Neubauwohnungen in begehrter Lage. An diesem beliebten Standort in Düsseldorf erstellte die für ihre hochwertige und innovative Architektur bekannte Unternehmensgruppe INTERBODEN aus Ratingen hochwertige Mietwohnungen.

Eine exklusive Materialauswahl, moderne lichtdurchflutete Grundrisse und die exponierte Lage machen den Charme dieser einzigartigen Immobilie aus.

Großzügige Neubauwohnungen in einem architektonisch anspruchsvollen Objekt. Die villenartige Konzeption des Gebäudes und die begehrte Lage in direkter Nähe zum Grafenberger Wald, werden ergänzt durch die außergewöhnliche Ausstattung der Wohnungen und durch den exklusiven Materialmix.

Alleinvermietung: FRIES IMMOBILIEN e. K.

Ausstattung:

Naturholzparkettboden, Wände in "Glattputzoptik", bodentiefe Verglasung in fast allen Wohnräumen, Sichtschutzmaßnahmen (elektrische Rollos), Fußbodenheizung in allen Räumen, elegante Bäder mit hochwertigen Sanitärobjekten und Spiegelementen, beheizte Handtuchhalter, innovative Verkabelung für neue Medien, moderner Fahrstuhl, repräsentativer Eingangsbereich des Treppenhauses (mit Tageslicht), moderne helle und sichtgeschützte Keller, Stellfläche für die Waschmaschine in der Wohnung und im Kellerbereich, die Tiefgaragenstellplätze in der hellen Garagenanlage sind direkt über das Treppenhaus bzw. mit dem Fahrstuhl erreichbar.

Moderne und effiziente Energieversorgung mittels Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser.

Lage:

Das sehr hochwertige villenartige Objekt liegt in Eitelstraße in Düsseldorf-Oberrath. Im ruhigen Norden des Stadtteils Rath gelegen, offenbart Oberrath hier sein schönstes Gesicht. Hier ist die Wohnatmosphäre sehr ruhig und grün, gut erhaltene historische Bauten und zahlreiche Bäume säumen die aufgeräumt wirkenden Straßen. Ein großer Vorteil von Oberrath ist die direkte Nähe zu den weitläufigen Waldgebieten (Grafenberger Wald) im Osten - nicht umsonst war der Stadtteil einst ein Luftkurort. Freizeit- und Sportmöglichkeiten liegen hier direkt vor der Haustür.

Rath ist für Autofahrer problemlos über die Autobahnen A 44 und A 52 zu erreichen. Die A 52 verfügt über die Anschlussstelle Düsseldorf-Rath. An den S-Bahnhöfen Rath-Mitte und Rath ist der Zustieg in die S-Bahnlinie S 6 mit den Zielen Essen, Leverkusen und Köln möglich. In rund zehn Minuten gelangt man mit der S 6 zum Düsseldorfer Hauptbahnhof. In Rath halten weiterhin die Straßenbahnlinien 701, 711, 712 und 719 mit den Zielen Benrath, Universität Ost / Botanischer Garten, Ratingen Mitte und

Universität Ost / Botanischer Garten, Ratingen Mitte und Düsseldorf-Volmerswerth sowie Düsseldorf Hubertushain und Polizeipräsidium.

Sonstiges:

Treppenhausreinigung durch Hausbetreuer, Nebenkosten incl. Heizung, Wasser, Kabelfernsehen und Hausmeisterservice (Reinigung Treppenhaus, Pflege der Außenanlagen und der Grünanlagen, Winterdienst etc.).

Aus rechtlichen Gründen verwenden wir kein Bildmaterial, das die Inneneinrichtung des derzeitigen Mieters darstellt. Die Innenansichten der Wohnung wurden kurz vor dem Erstbezug fotografiert.



Objekt (Ansicht Gartenseite)

"Wohnen am Aaper Wald", helle 3-Raum-Maisonette-Wohnung mit Balkon u. Sonnenterrasse.



Eitelstr. 32
40472 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 123,19 m²
Kaltmiete: 1.670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Objekt (Ansicht Gartenseite)



Objekt (Ansicht Gartenseite)



Objekt (Ansicht Gartenseite)



Objekt (Ansicht Strassenseite)

"Wohnen am Aaper Wald", helle 3-Raum-Maisonette-Wohnung mit Balkon u. Sonnenterrasse.



Eitelstr. 32
40472 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 123,19 m²
Kaltmiete: 1.670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Objekt Grünanlage



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht

"Wohnen am Aaper Wald", helle 3-Raum-Maisonette-Wohnung mit Balkon u. Sonnenterrasse.



Eitelstr. 32
40472 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 123,19 m²
Kaltmiete: 1.670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht

"Wohnen am Aaper Wald", helle 3-Raum-Maisonette-Wohnung mit Balkon u. Sonnenterrasse.

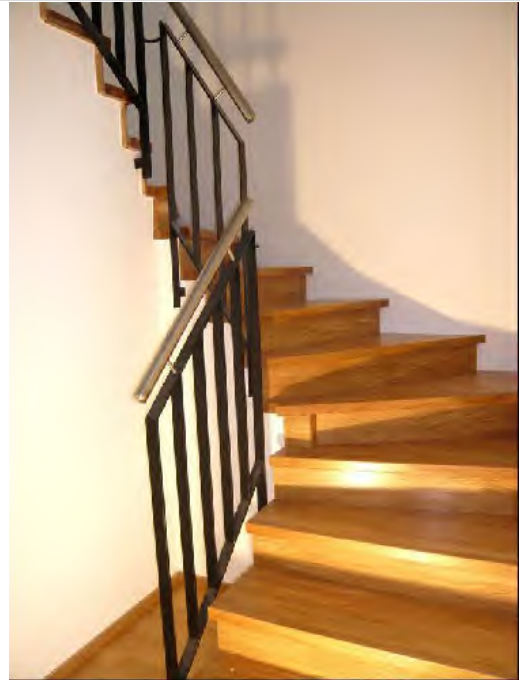


Eitelstr. 32
40472 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 123,19 m²
Kaltmiete: 1.670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Sanitärausstattung

"Wohnen am Aaper Wald", helle 3-Raum-Maisonette-Wohnung mit Balkon u. Sonnenterrasse.



Eitelstr. 32
40472 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 123,19 m²
Kaltmiete: 1.670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Sanitärausstattung



Sanitärausstattung



Sanitärausstattung



Sanitärausstattung

"Wohnen am Aaper Wald", helle 3-Raum-Maisonette-Wohnung mit Balkon u. Sonnenterrasse.



Eitelstr. 32
40472 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 123,19 m²
Kaltmiete: 1.670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



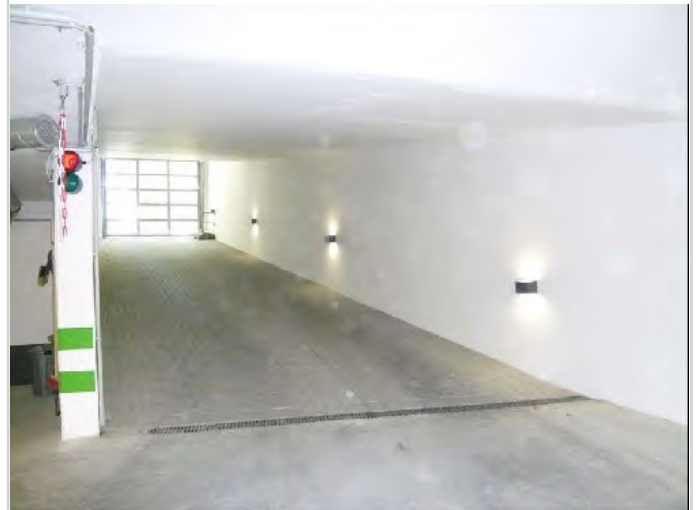
Sanitärausstattung



Balkon



Balkon/ Aussicht



Tiefgarage