

# Düsseldorf-Rath, sanierte 3-Raumwohnung mit Einbauküche, Terrasse u. Gartenanteil.



**Waldstr. 1**  
40472 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 85,30 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.166,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Scout-ID: 144733754  
Objekt-Nr.: DWald0113

**FRIES  
IMMOBILIEN**

**Ihr Ansprechpartner:**

FRIES IMMOBILIEN e. K.  
Büro Köln  
E-Mail: [infok2@fries-immobilien.de](mailto:infok2@fries-immobilien.de)  
Tel: +49 221 9521315  
Fax: +49 221 9521318  
Web: <http://www.FRIES-IMMOBILIEN.de>

Wohnungstyp:	Hochparterre
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	1979
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2023
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	112,20 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1979
Bezugsfrei ab:	1. April 2025
Haustiere:	Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten:	300,00 EUR
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Ja
Garage/Stellplatz-Mietpreis:	75,00 EUR
Kautions- oder Genossenschaftsanteile:	3.498 EUR (3x Kaltmiete, Bankbürgschaft möglich)

# Düsseldorf-Rath, sanierte 3-Raumwohnung mit Einbauküche, Terrasse u. Gartenanteil.



**Waldstr. 1**  
40472 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 85,30 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.166,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

## Objektbeschreibung:

Düsseldorf-Rath, direkte Nähe zum Aaper Wald.

Sanierte moderne 3-Raum-Wohnung mit Vinylboden, Duschbad und neuwertiger Einbauküche in einem gepflegten Wohnhaus in direkter Nähe zum Aaper Wald.

## Ausstattung:

Die komplette Markeneinbauküche wird für 100 EUR pro Monat vermietet.

Moderner hochwertiger Vinylboden mit weißen Sockelleisten, Duschbad mit hochwertiger Sanitärausstattung, Waschmaschinenstellplatz im Abstellraum, Terrasse mit Morgensonne und kleinem Gartenanteil, sep. Kellerraum.

Der KFZ-Stellplatz in der sanierten hellen Tiefgarage wird für 75 EUR pro Monat pauschal vermietet (die Anmietung eines weiteren Stellplatzes ist möglich).

## Lage:

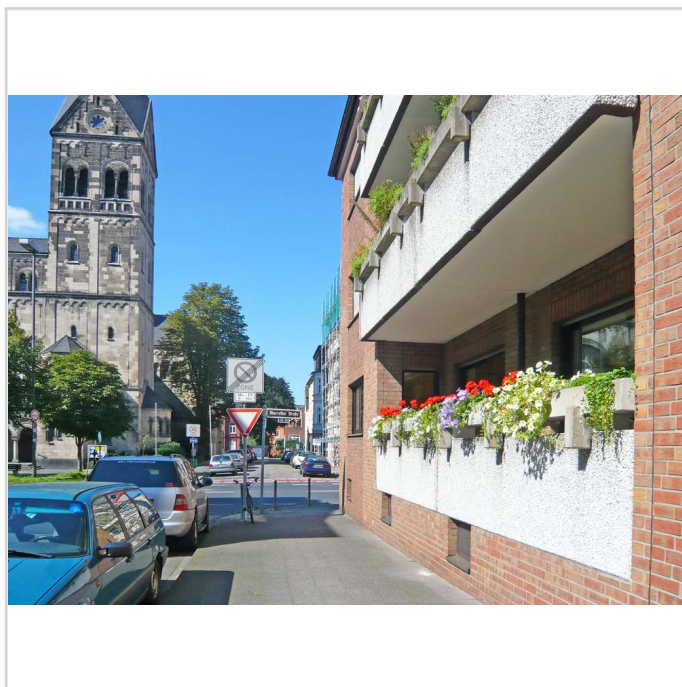
Im Nordosten von Düsseldorf gelegen grenzt Rath an Ratingen und Mörnsbroich. Die Oberrather Straße liegt in direkter Nähe zum Aaper Wald (Stadtwald Düsseldorf). Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel sind zu Fuß zu erreichen.

Es besteht Anbindung an die Autobahnen A52, A44 und A3. Der Flughafen Düsseldorf ist sehr gut zu erreichen.

## Sonstiges:

Hausbetreuerdienste werden durch Fachkräfte ausgeführt. Die Nebenkosten beinhalten Heizung, Wasser und den Hausmeister-Service (Reinigung des Treppenhauses, Pflege der Außen- und 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 nach der Sanierung in 2023 fotografiert.



Objekt



Objekt

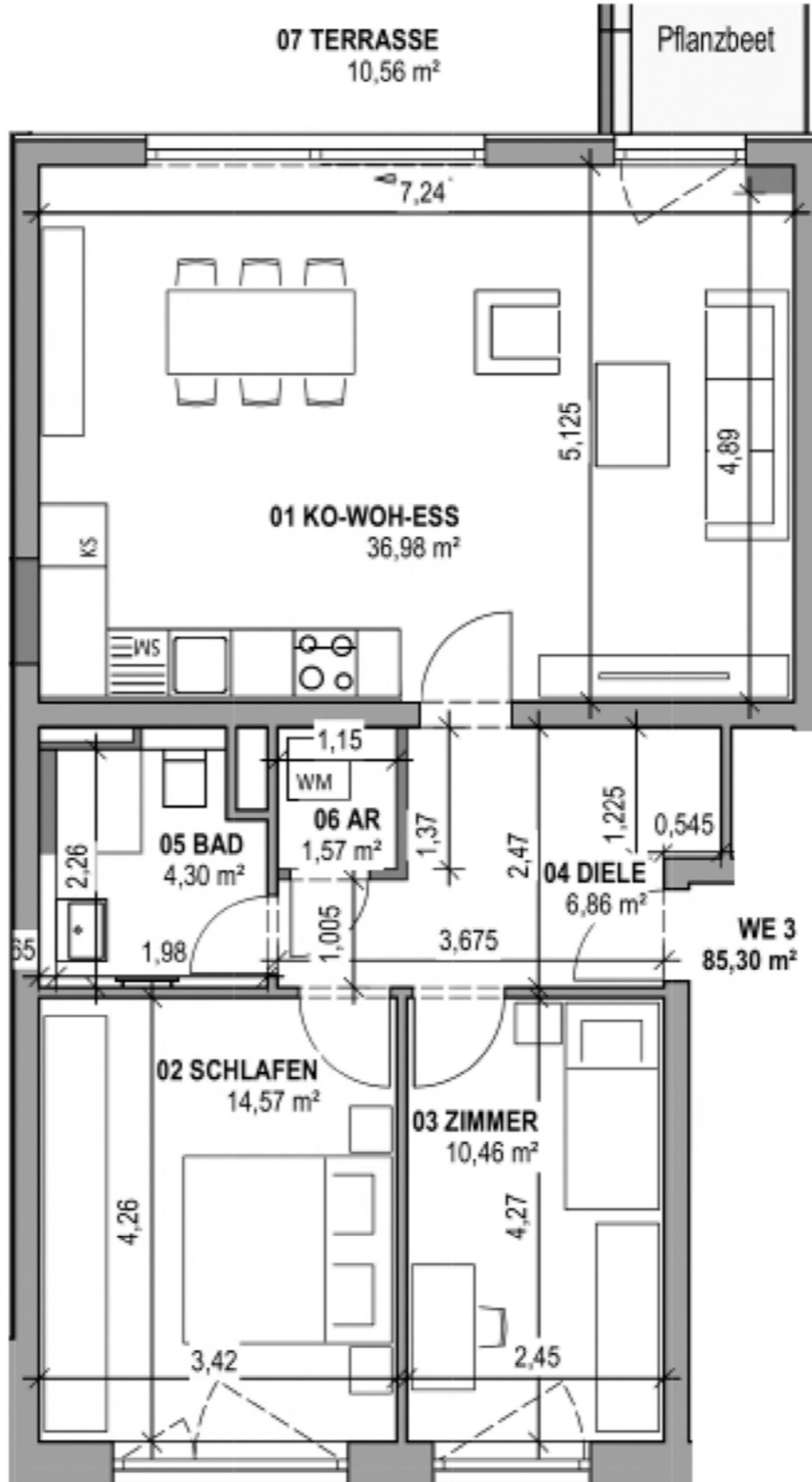
### 3-Raumwohnung

Waldstr. 1  
EG L

Wohnen/ offene Küche	36,98 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,57 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,46 m <sup>2</sup>
Bad	4,30 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,57 m <sup>2</sup>
Flur	6,86 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	10,56 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>85,30 m<sup>2</sup></b>

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

Alle Maße sind ca. Maße. Kleine Änderungen vorbehalten.



# Düsseldorf-Rath, sanierte 3-Raumwohnung mit Einbauküche, Terrasse u. Gartenanteil.



**Waldstr. 1**  
40472 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 85,30 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.166,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



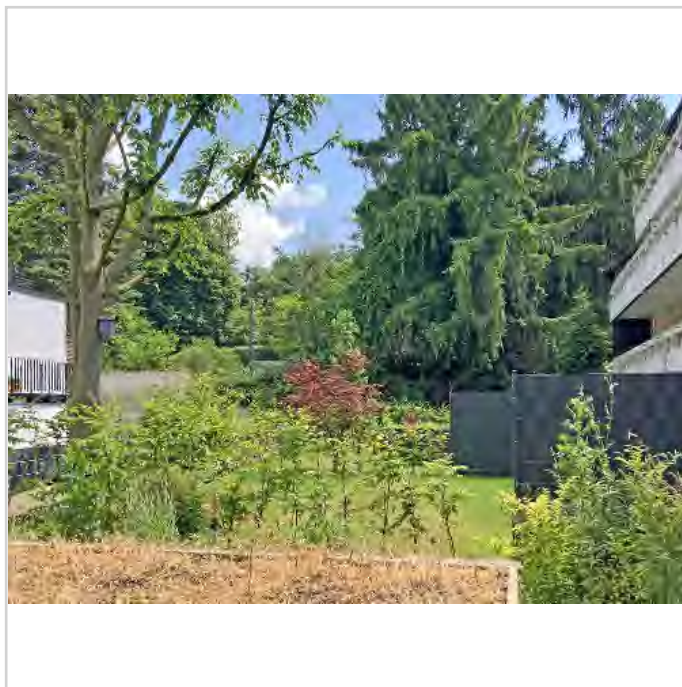
Objekt



Objekt



Einfahrt Tiefgarage



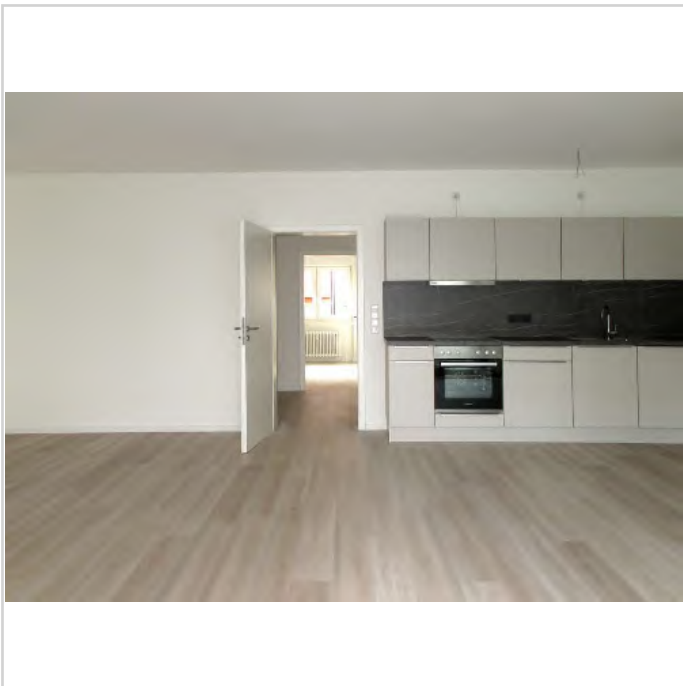
Grünanlage Hausrückseite

# Düsseldorf-Rath, sanierte 3-Raumwohnung mit Einbauküche, Terrasse u. Gartenanteil.

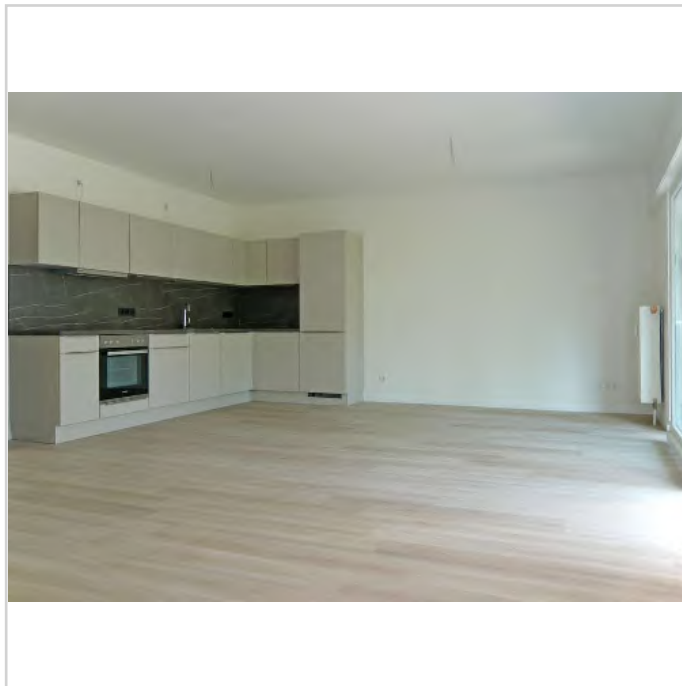


**Waldstr. 1**  
40472 Düsseldorf

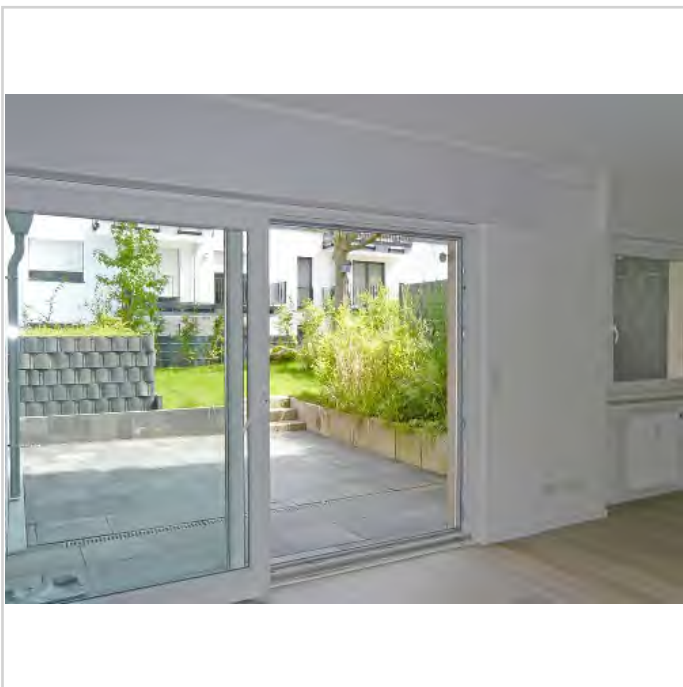
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 85,30 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.166,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



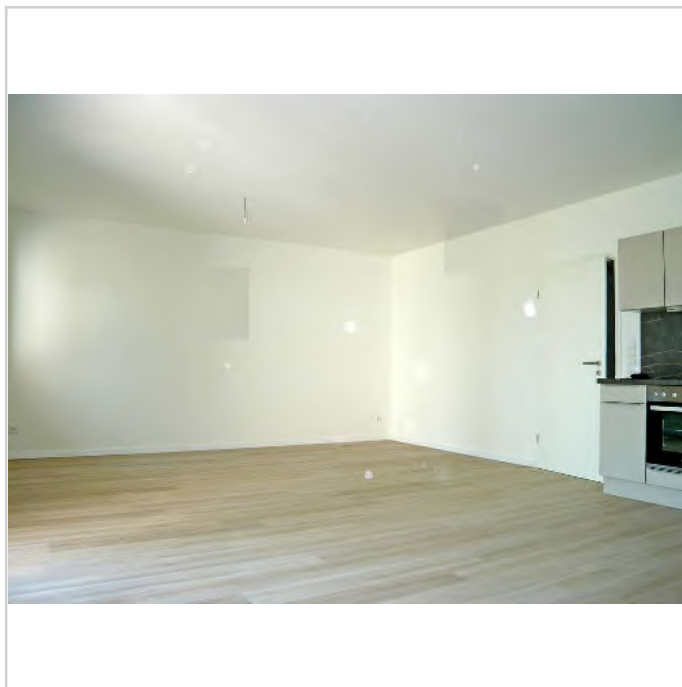
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



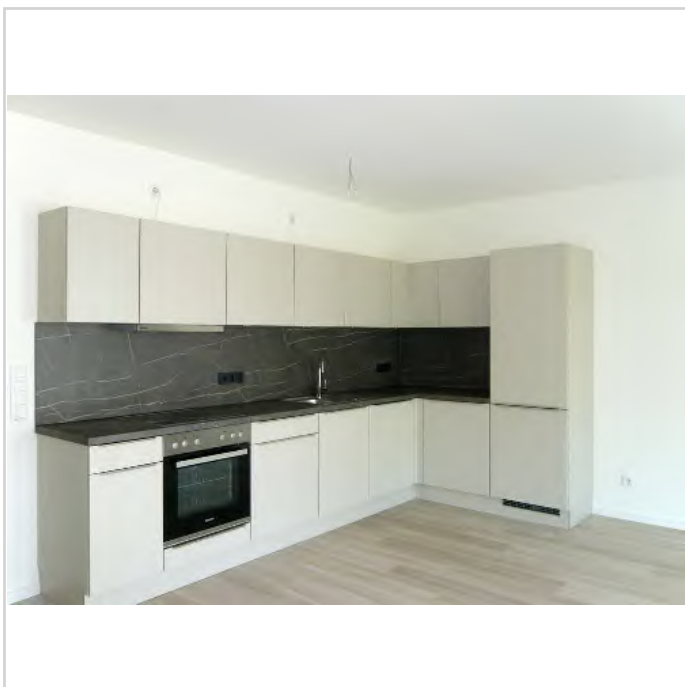
Wohnzimmer

## Düsseldorf-Rath, sanierte 3-Raumwohnung mit Einbauküche, Terrasse u. Gartenanteil.

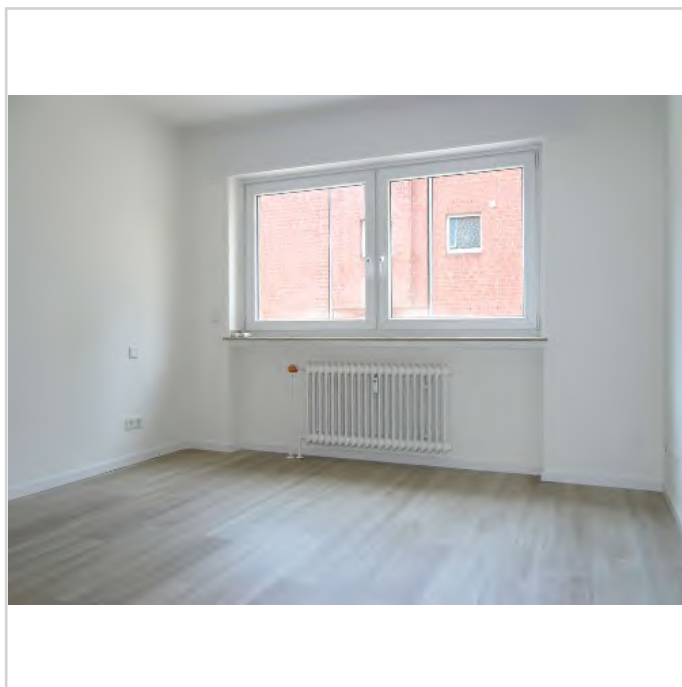


Waldstr. 1  
40472 Düsseldorf

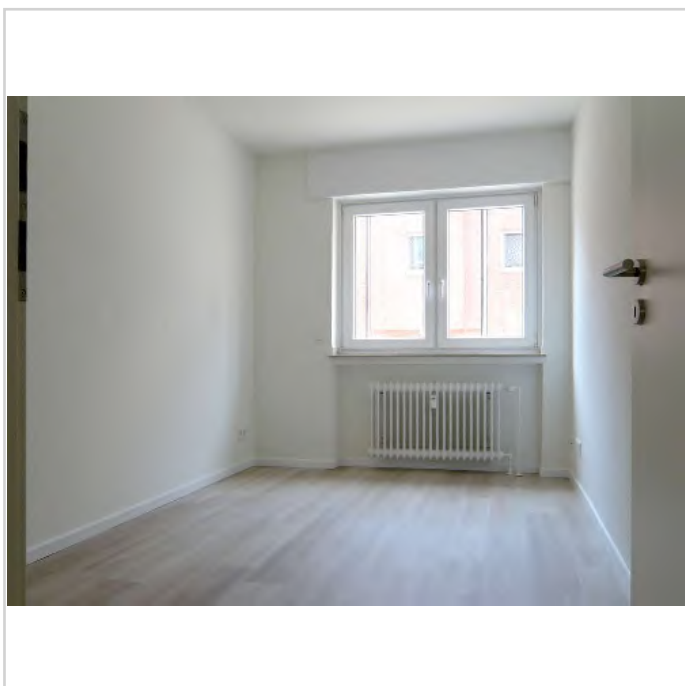
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 85,30 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.166,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



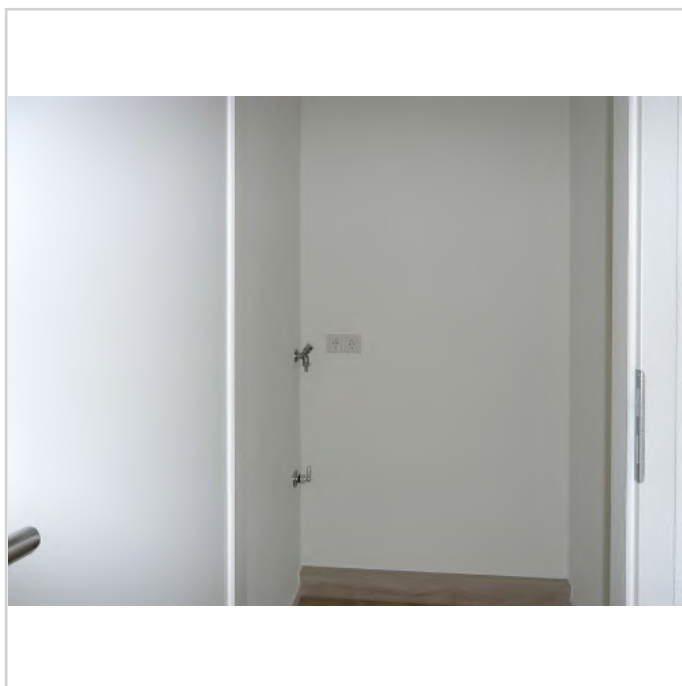
Einbauküche



Schlafzimmer



Arbeits-/ Kinderzimmer



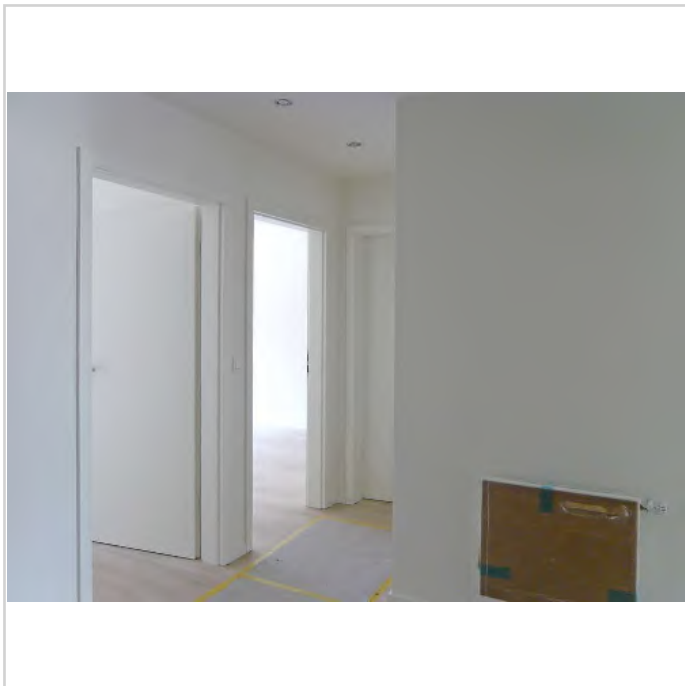
Waschmaschinenstellplatz

# Düsseldorf-Rath, sanierte 3-Raumwohnung mit Einbauküche, Terrasse u. Gartenanteil.

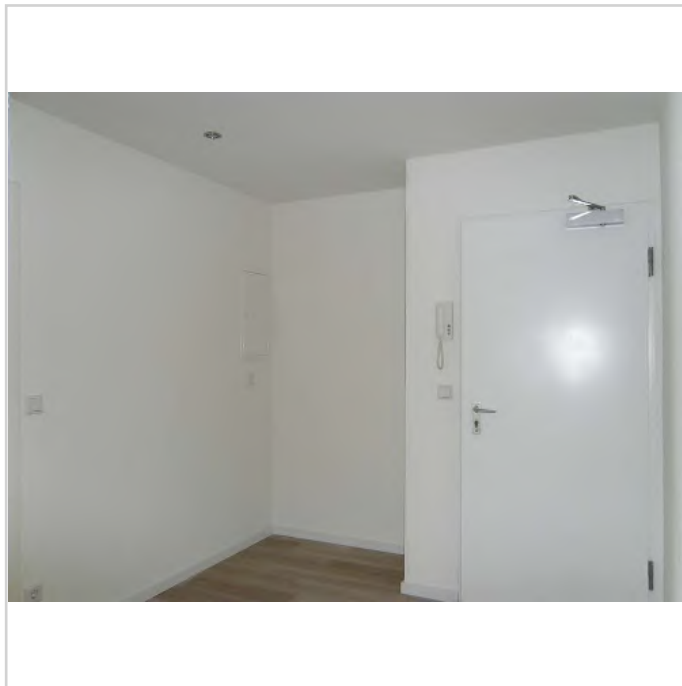


**Waldstr. 1**  
40472 Düsseldorf

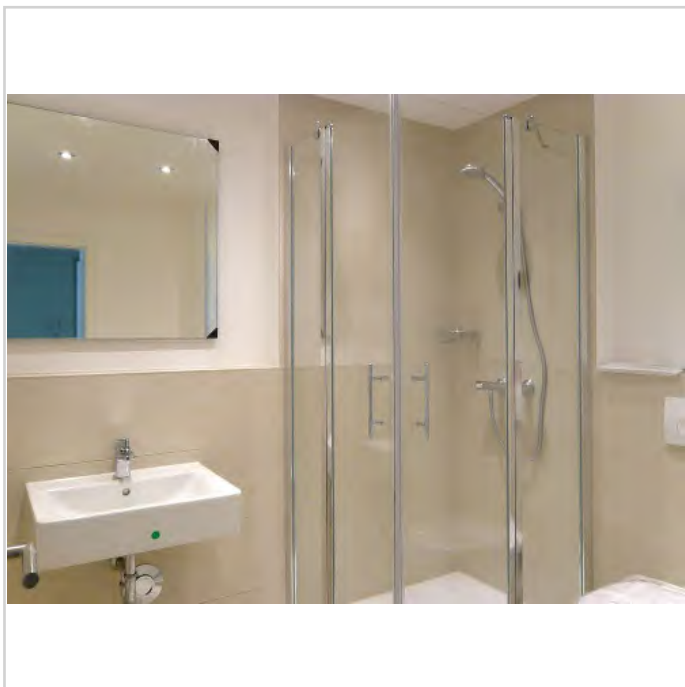
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 85,30 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.166,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



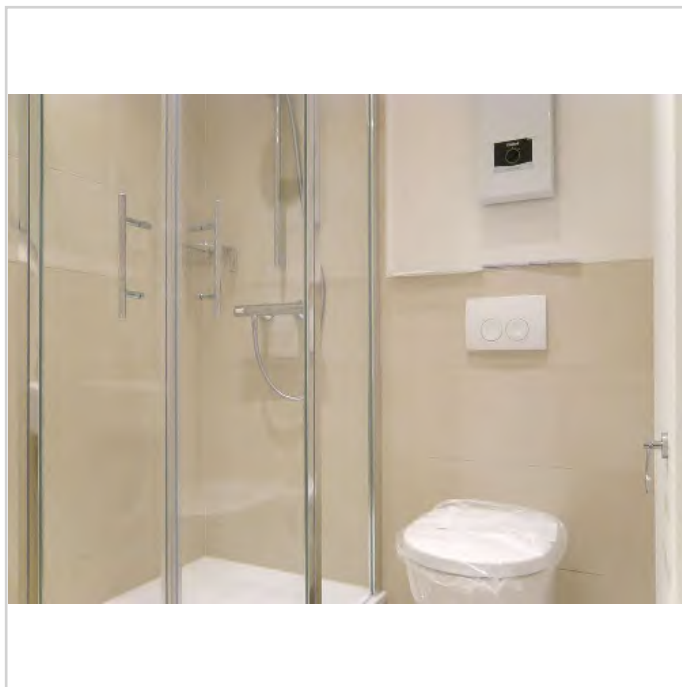
Flur



Flur



Bad



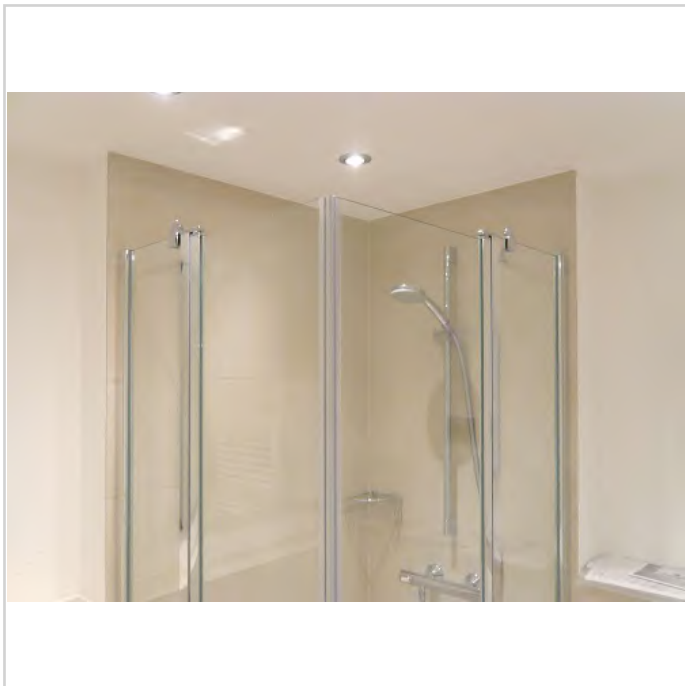
Bad

# Düsseldorf-Rath, sanierte 3-Raumwohnung mit Einbauküche, Terrasse u. Gartenanteil.



**Waldstr. 1**  
40472 Düsseldorf

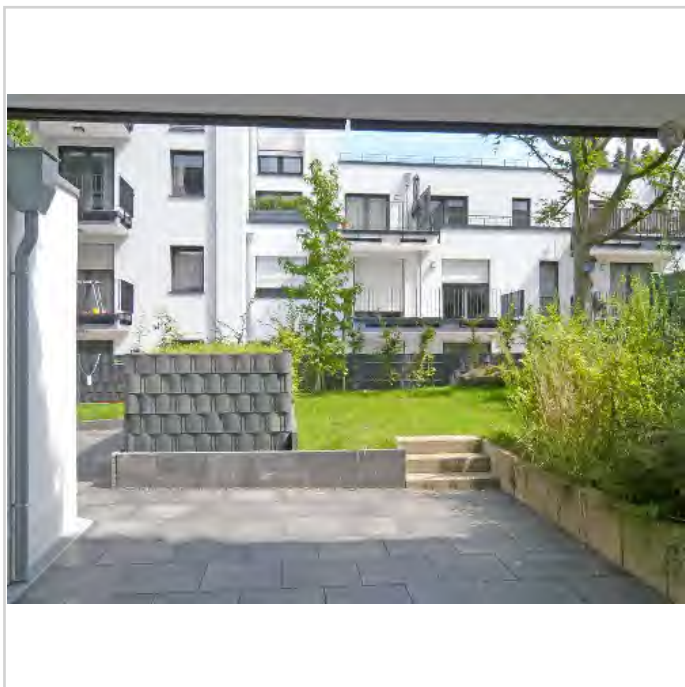
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 85,30 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.166,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



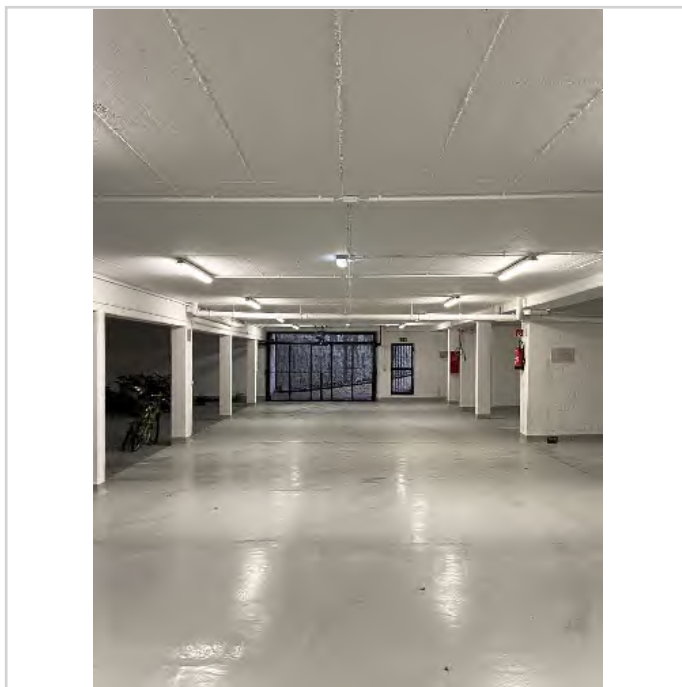
Bad



Terrasse (1)



Terrasse (2)



Tiefgarage

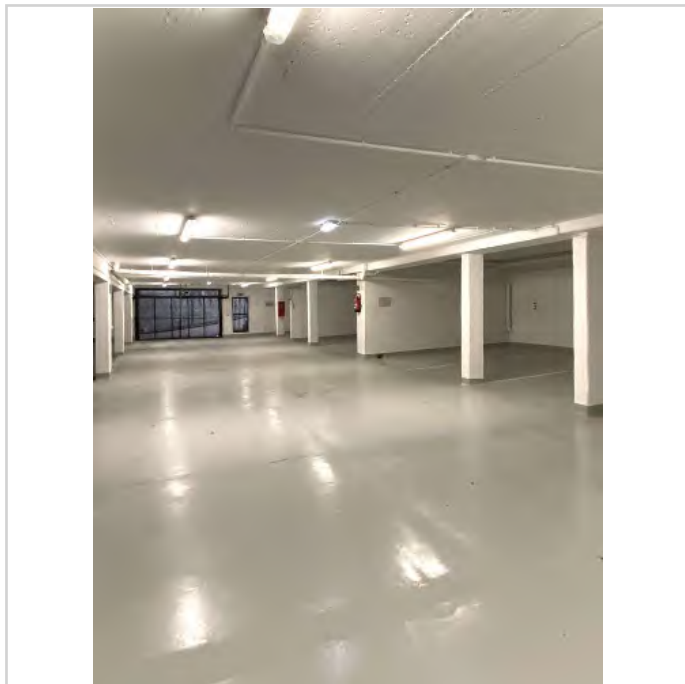


# Düsseldorf-Rath, sanierte 3-Raumwohnung mit Einbauküche, Terrasse u. Gartenanteil.

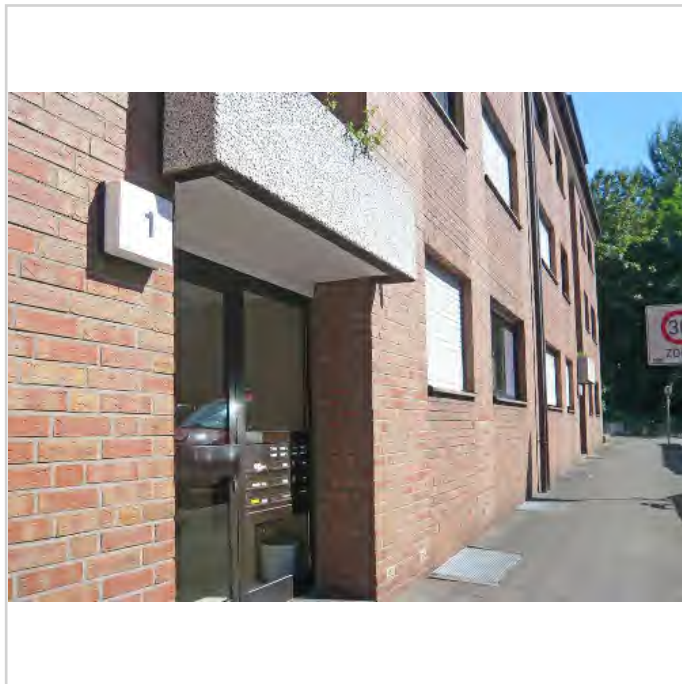


**Waldstr. 1**  
40472 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 85,30 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.166,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Tiefgarage



Objekt



Objekt Umfeld



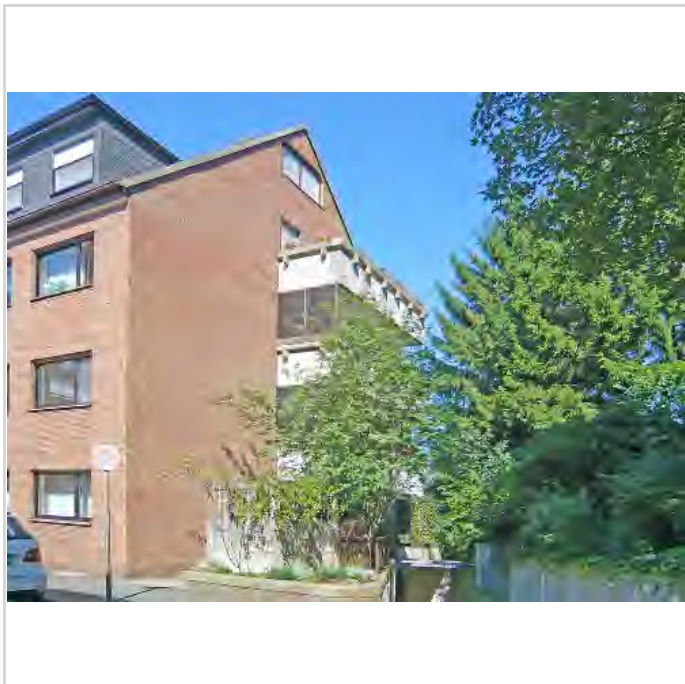
Objekt Umfeld

# Düsseldorf-Rath, sanierte 3-Raumwohnung mit Einbauküche, Terrasse u. Gartenanteil.



**Waldstr. 1**  
40472 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 85,30 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.166,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



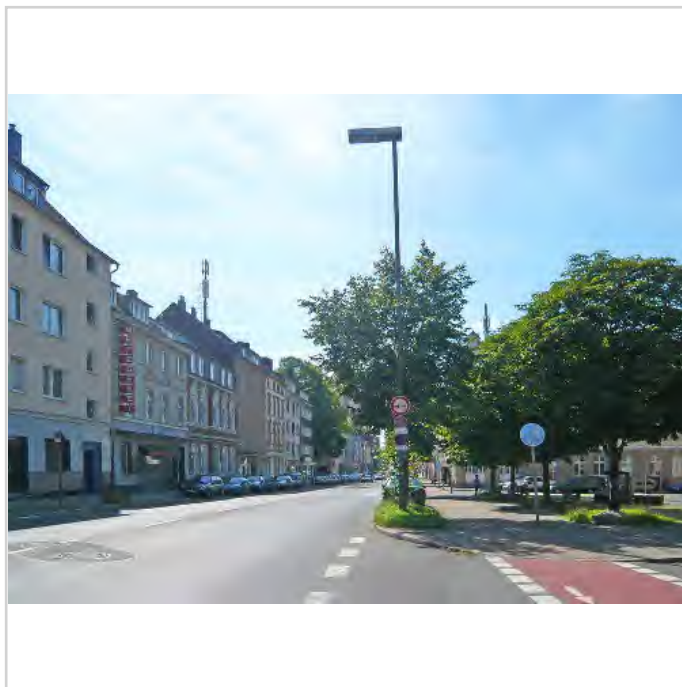
Objekt Umfeld



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld