

# Düsseldorf-Rath, wohnen am Aaper Wald - Helle 3-Raumwohnung mit modernem Bad, Parkett und Loggia.



**Waldstraße 3**  
40472 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 83,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 916,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
  
Scout-ID: 163987871  
Objekt-Nr.: DWald0325

**FRIES  
IMMOBILIEN**

Ihr Ansprechpartner:  
FRIES IMMOBILIEN e. K.  
Büro Köln  
E-Mail: infok2@fries-immobilien.de  
Tel: +49 221 9521315  
Fax: +49 221 9521318  
Web: http://www.FRIES-IMMOBILIEN.de

Wohnungstyp:	Etagenwohnung	
Etage:	2	
Schlafzimmer:	2	
Badezimmer:	1	
Gäste-WC:	Ja	
Keller:	Ja	
Balkon/Terrasse:	Ja	
Objektzustand:	Vollständig renoviert	Nebenkosten: 280,00 EUR
Baujahr:	1979	Heizkosten sind in Nebenkosten Ja
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis	enthalten:
Heizungsart:	Zentralheizung	Garage/Stellplatz-Mietpreis: 75,00 EUR
Wesentliche Energieträger:	Gas	Kaution oder 2.748 EUR (3x Kaltmiete, Genossenschaftsanteile: Bankbürgschaft möglich)
Endenergieverbrauch:	123,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a)	
Energieeffizienzklasse:	D	
Baujahr laut Energieausweis:	1979	
Bezugsfrei ab:	15. Januar 2026	
Haustiere:	Nach Vereinbarung	
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage	
Anzahl Garage/Stellplatz:	1	

# Düsseldorf-Rath, wohnen am Aaper Wald - Helle 3-Raumwohnung mit modernem Bad, Parkett und Loggia.



**Waldstraße 3**  
40472 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 83,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 916,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

## Objektbeschreibung:

Düsseldorf-Rath, wohnen in begehrter Lage am Aaper Wald.

Helle 3-Raumwohnung mit Parkett, Duschbad, Gäste-WC und Loggia in gepflegtem Wohnhaus. Modernisierte Tiefgarage unter dem Haus.

## Ausstattung:

Echtholzparkettboden, Wohn-/ Esszimmer, Küche, zwei Schlafräume, Duschbad mit Waschmaschinenstellplatz, separates WC, Loggia mit Blick ins Grüne, Abstellraum auf der Loggia, sep. Kellerraum.

## Lage:

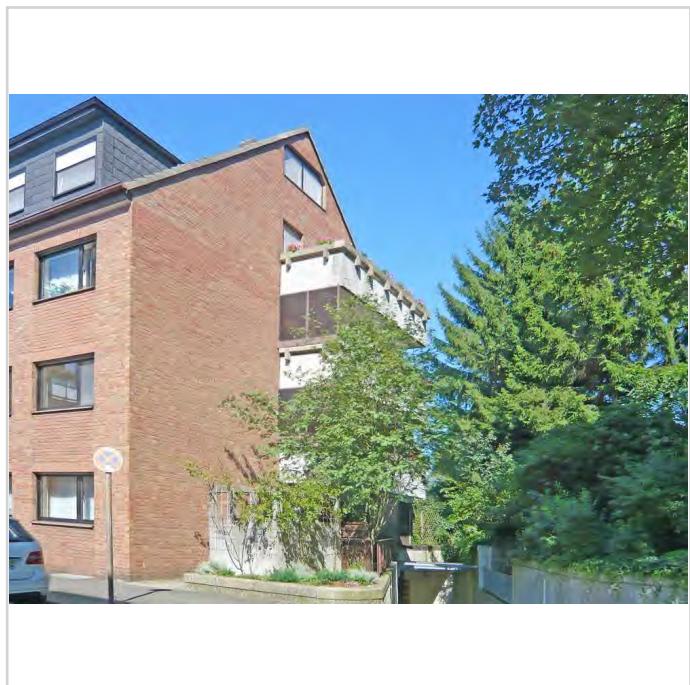
Im Nordosten von Düsseldorf gelegen grenzt Rath an Ratingen und Mörsenbroich. Die Waldstraße ist eine ruhige Seitenstraße in direkter Nähe zum Aaper Wald (Stadtwald Düsseldorf). Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel sind zu Fuß zu erreichen. Es besteht Anbindung an die Autobahnen A52, A44 und A3.

## 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.).



Objekt



Objekt



Objekt

# 3-Raumwohnung

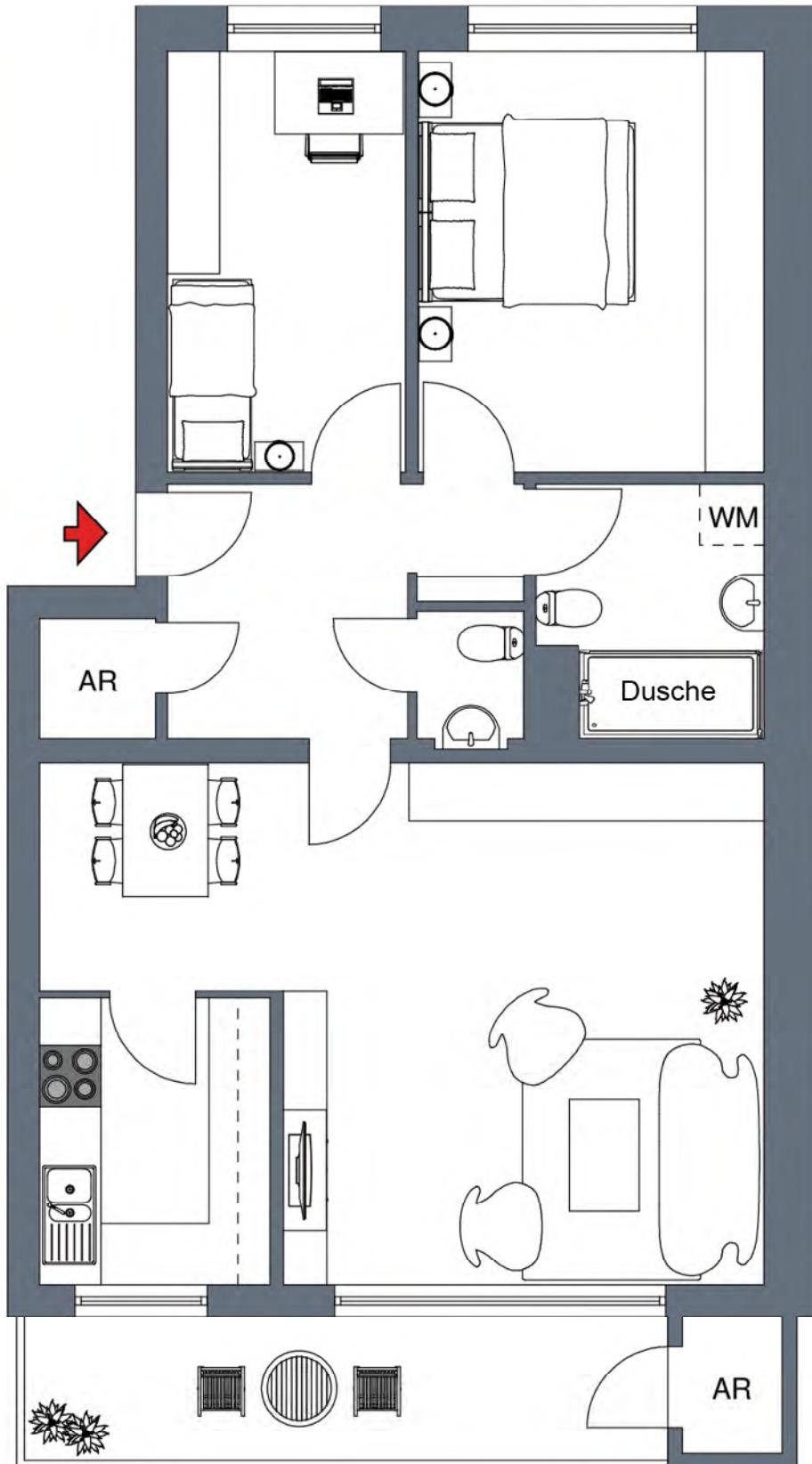
03-25

2. OG links

Wohnen/ Essen	30,5 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,7 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,3 m <sup>2</sup>
Küche	6,6 m <sup>2</sup>
Bad	5,0 m <sup>2</sup>
WC	1,4 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1	1,4 m <sup>2</sup>
Abstellraum 2	1,5 m <sup>2</sup>
Diele	7,2 m <sup>2</sup>
Loggia	4,5 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>83,0 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 WoFlV) Balkon-, Loggien-, bzw. Terrassenflächen mit 50% angesetzt worden.

Alle Maße sind ca. Maße. Kleine Änderungen vorbehalten.

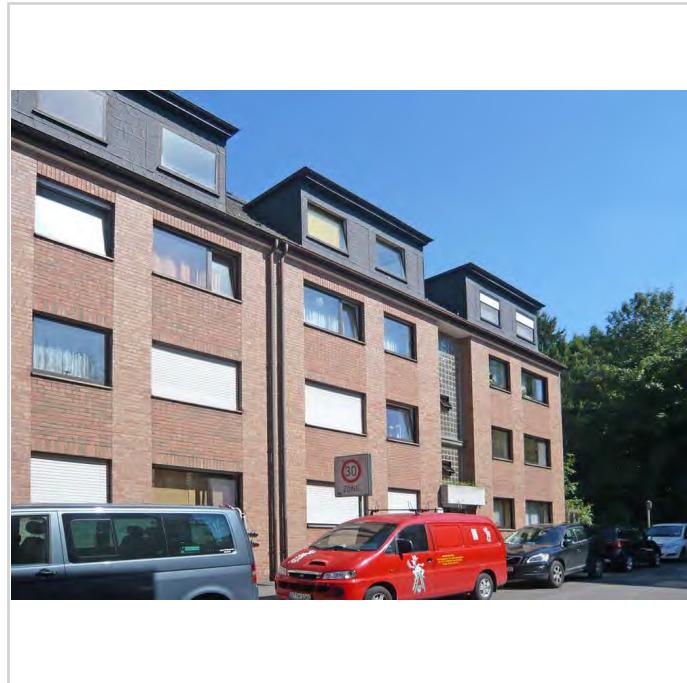


# Düsseldorf-Rath, wohnen am Aaper Wald - Helle 3-Raumwohnung mit modernem Bad, Parkett und Loggia.

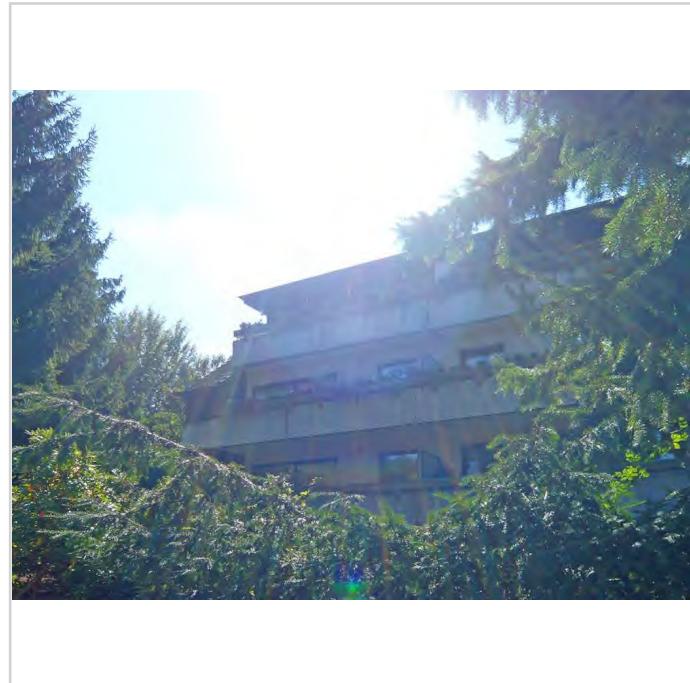


**Waldstraße 3**  
40472 Düsseldorf

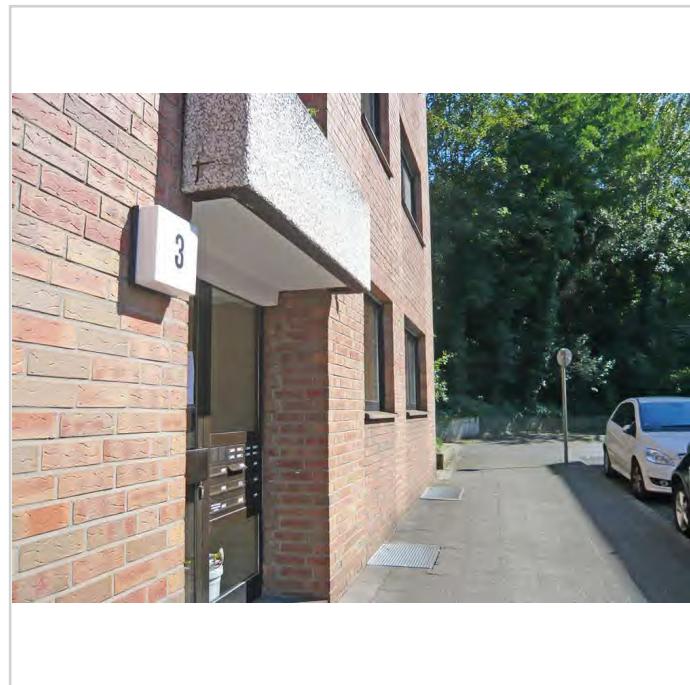
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 83,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 916,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



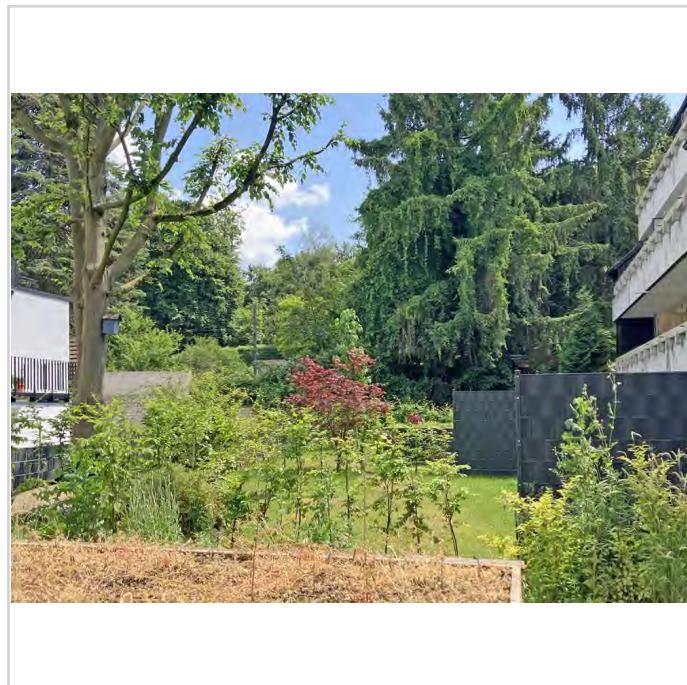
Objekt



Objekt Innenbereich



Objekt



Objekt Innenbereich Garten

## Düsseldorf-Rath, wohnen am Aaper Wald - Helle 3-Raumwohnung mit modernem Bad, Parkett und Loggia.



**Waldstraße 3**  
40472 Düsseldorf

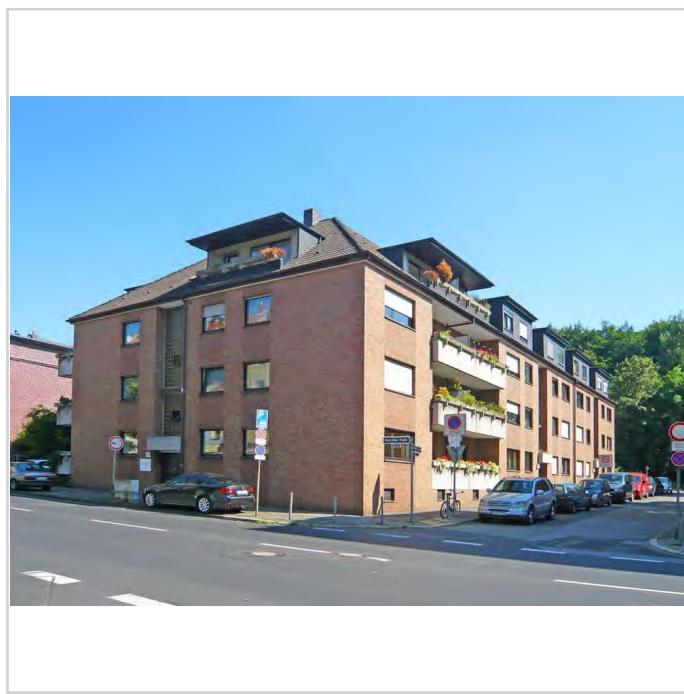
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 83,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 916,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Tiefgarage



Tiefgarage



Objekt Umfeld



Objekt

# Düsseldorf-Rath, wohnen am Aaper Wald - Helle 3-Raumwohnung mit modernem Bad, Parkett und Loggia.

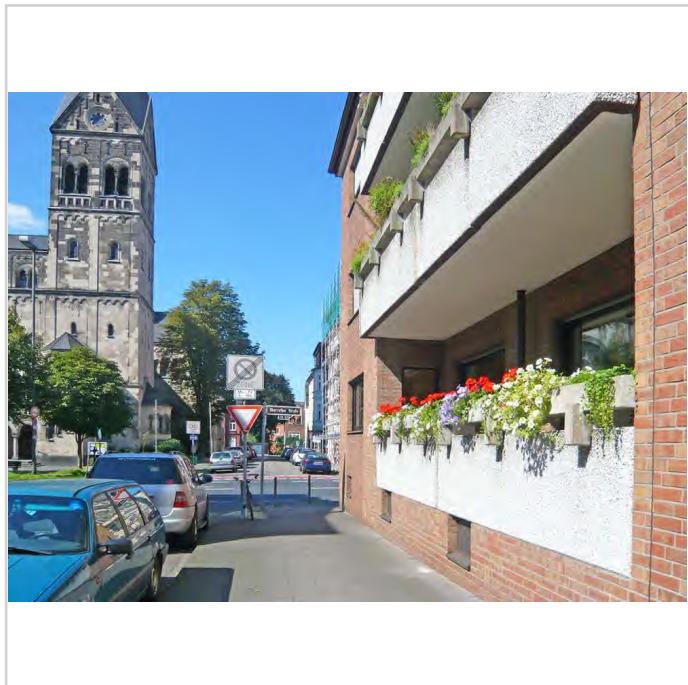


**Waldstraße 3**  
40472 Düsseldorf

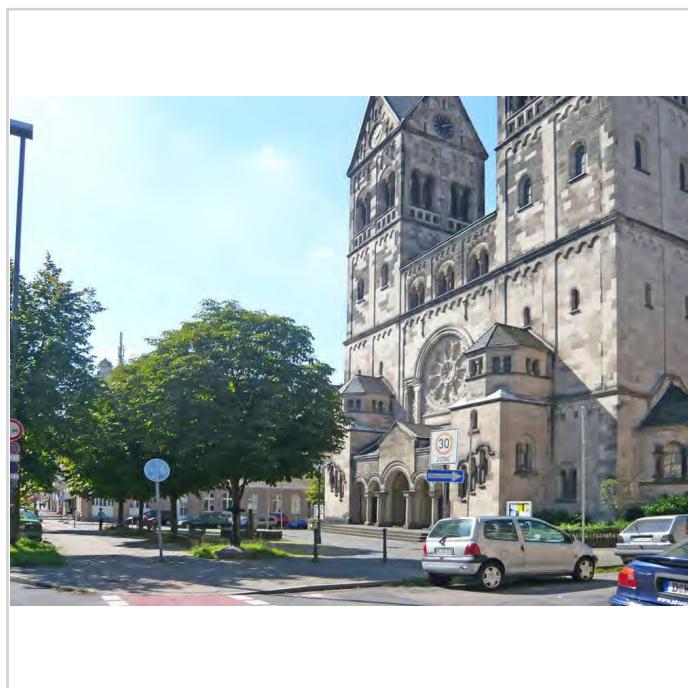
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 83,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 916,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld