

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 m²
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
Baujahr:	1979
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	123,90 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1979
Bezugsfrei ab:	15. Januar 2026
Haustiere:	Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten:	280,00 EUR
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Ja
Garage/Stellplatz-Mietpreis:	75,00 EUR
Kaution oder Genossenschaftsanteile:	2.748 EUR (3x Kaltmiete, Bankbürgschaft möglich)

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 m²
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 Mörnsbroich. 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

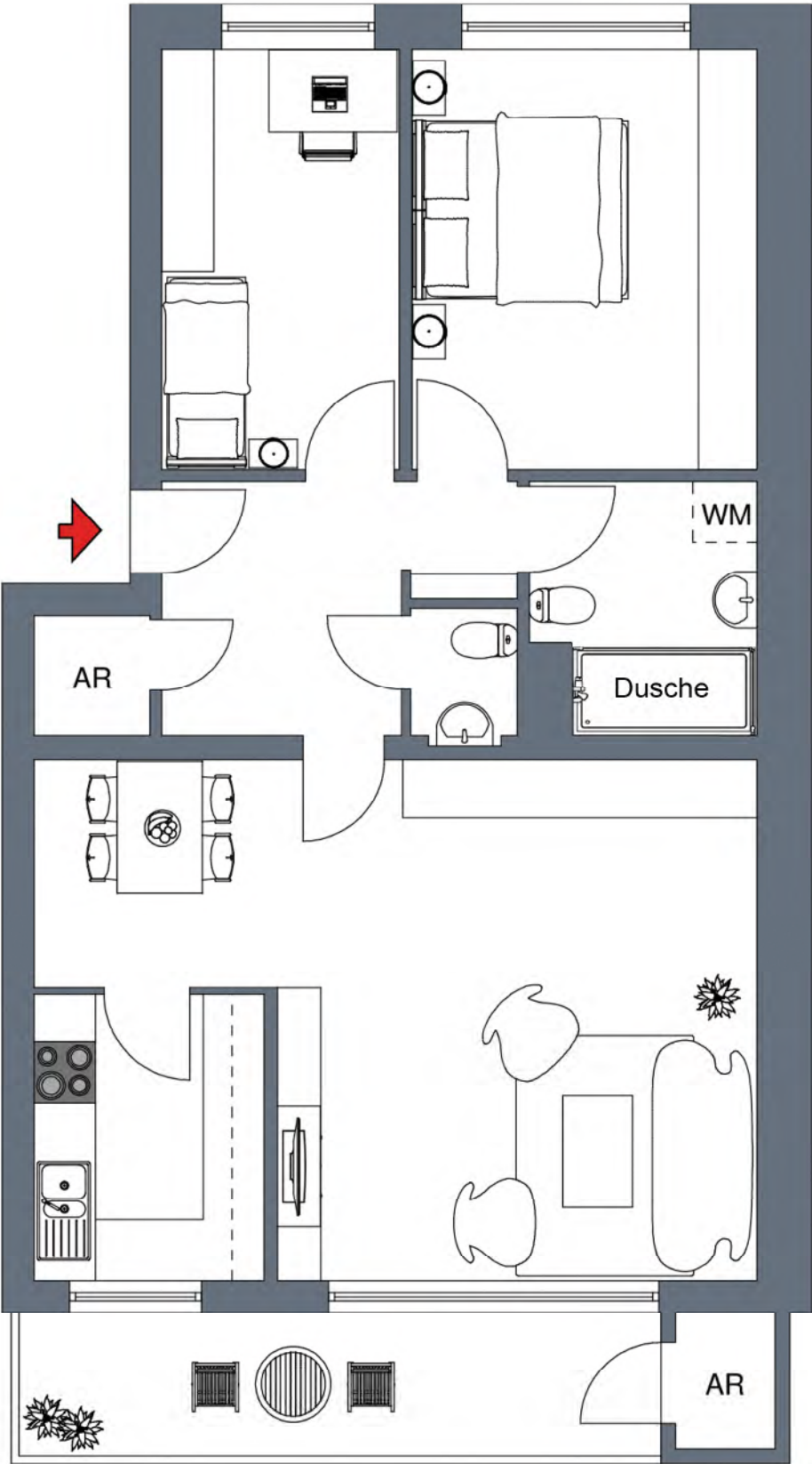


Objekt

3-Raumwohnung

03-25
2. OG links

Wohnen/ Essen	30,5 m ²	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 50% angesetzt worden. Alle Maße sind ca. Maße. Kleine Änderungen vorbehalten.
Schlafzimmer	14,7 m ²	
Zimmer	10,3 m ²	
Küche	6,6 m ²	
Bad	5,0 m ²	
WC	1,4 m ²	
Abstellraum 1	1,4 m ²	
Abstellraum 2	1,5 m ²	
Diele	7,2 m ²	
Loggia	4,5 m ²	
Wohnfläche	83,0 m ²	



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 m²
Kaltmiete: 916,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Objekt



Objekt Innenbereich



Objekt Innenbereich Garten



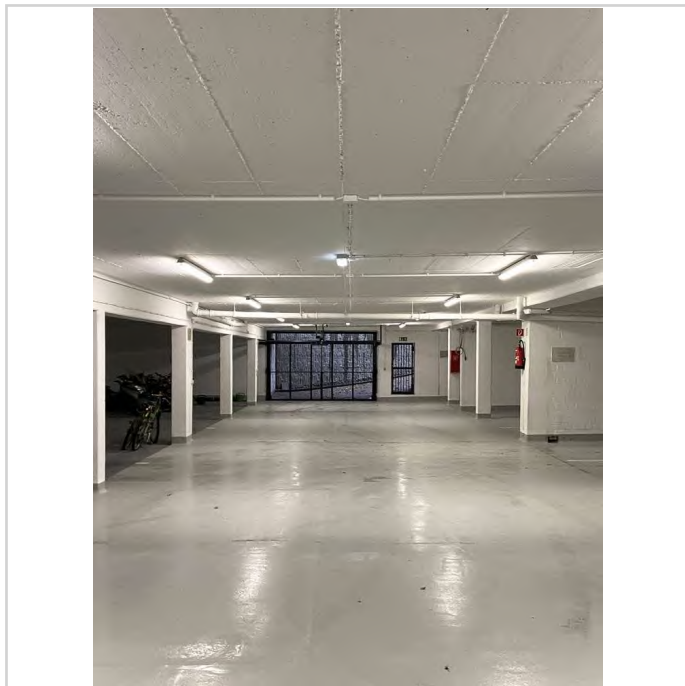
Objekt

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

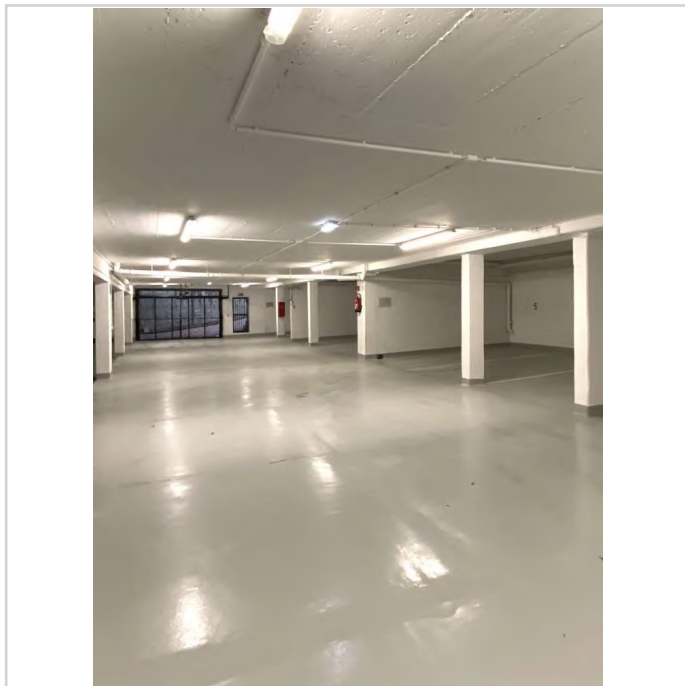


Waldstraße 3
40472 Düsseldorf

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
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 m²
Kaltmiete: 916,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld