Modernes Wohnen mit Gartennutzung - Stilvolle 1,5-Zimmer-Wohnung in Düsseldorf-Derendorf

Objektbeschreibung

Hiermit bieten wir Ihnen eine stilvolle 1,5-Zimmer-Wohnung mit Zugang zum Garten in Düsseldorf-Derendorf. Dank der zentralen und dennoch ruhigen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten.

Die rund 38 m² große Wohnung zeichnet sich durch ihr modernes Design, eine durchdachte Raumaufteilung und den Zugang zu einem gepflegten Garten aus. Dieser lädt vor allem in den Sommermonaten dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und den Alltag hinter sich zu lassen. Dank der südöstlichen Ausrichtung können Sie die Sonne in vollen Zügen genießen.

Beim Betreten der Wohnung begrüßt sie die einladende, die Zutritt zu allen Zimmern

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

verschafft und Platz für eine kleiner Garderobe bietet.
Rechts erwartet Sie der lichtdurchflutete Wohnraum mit einer offenen Einbauküche, die ideal in den Raum integriert ist. Der hochwertige Parkettboden, der sich auch im Schlafzimmer wiederfindet, verleiht der Wohnung eine gemütliche und einladende Atmosphäre. Der unkomplizierte Schnitt bietet Ihnen vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten, um den Wohnbereich nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten.
Gegenüberliegend findet sich das Schlafzimmer, in dem ein Doppelbett und ein Kleiderschrank ihren Platz finden. Große Fenster garantieren viel Tageslicht und lassen sich alternativ mit Gardinen oder Plissees abdunkeln.
Über die Diele gelangen Sie in das hell geflieste Badezimmer, ausgestattet mit einer praktischen Walk-In-Dusche mit Glastüren, einem Spiegelschrank und einer Handtuchheizung.

Im Keller des Hauses steht Ihnen ein Stellplatz für Ihre Waschmaschine/Trockner sowie Ihr persönliches Kellerabteil als weiterer Stauraum zur Verfügung.

Die Wohnung ist ab dem 01.11.2026 verfügbar und wird mit einer Mindestlaufzeit von 18 Monaten und einer Indexmiete vermietet, was auch im Mietverhältnis klare Regelungen garantiert.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser attraktiven 1,5-Zimmer-Wohnung geweckt haben, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Daten

ImmoNr:	E 129_01
PLZ:	40476
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	01.11.2026
Objektart:	Wohnung

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Objekttyp:	Erdgeschoss
Vermarktungsart:	Miete
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaltmiete:	885,00 €
Betriebskosten:	135,00 €
Warmmiete:	1.020,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Kaution:	2.655.000,00 €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 38 m²
Anzahl Zimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1

Energie-Angaben

Baujahr:	1956

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzsklasse:	G
Energiebedarf:	218.78 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	17.06.2031

Lage

Derendorf gehört mit ca. 20.000 Einwohnern zu den beliebtesten Stadtteilen und verbindet innerstädtisches Wohnen mit moderner Lebensart. Durch den Wandel der Industrie und die neu erbaute Hochschule Düsseldorf hat sich dieses Viertel zu einem beliebten Wohnort für Studenten und junge Familien entwickelt. Derendorf grenzt an die Stadtteile Pempelfort und Golzheim, liegt nördlich der Düsseldorfer Altstadt und wird oft als „Heimat der Genießer“ bezeichnet. Durch die über Jahrzehnte gewachsene Gastronomie hat sich eine kulinarische Vielfalt entwickelt. Verschiedenste Restaurants und Cafés, internationaler Einzelhandel sowie zahlreiche Fachgeschäfte erfreuen sich großer Beliebtheit bei vielen Düsseldorfern. Einmal im Monat bieten die Händler des Radschläger-Trödelmarkts an der Ulmenstraße ihre Ware an. Der Flohmarkt gehört zu den größten Flohmärkten der Stadt und ist für viele Düsseldorfer ein beliebtes Ausflugsziel. Der Nordpark, in dem sich der japanische Garten sowie der Aquazoo Löbbecke befinden, ist schnell und einfach erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Straßenbahnlinien 701, 704, 705 und 707, die S-Bahnlinien 1, 6 und 11 sowie diverse Buslinien optimal abgedeckt. Durch die Bundesstraßen 1, 7 und 8 und die anschließenden Autobahnen, wie der A44 und A52 im Norden Düsseldorfs, ist ein schneller Anschluss gegeben, sodass nahegelegene Städte wie Duisburg, Essen, Krefeld oder die Erholungsmöglichkeiten am Niederrhein problemlos erreicht werden können.

Ausstattung

- Düsseldorf Derendorf

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

- Baujahr 1956 (modernisiert)

- Erdgeschoss

- 1,5 Zimmer (Wohnküche, Diele, Bad)

- Terrasse mit südöstlicher Ausrichtung

- Gartennutzung

- Einbauküche inkl. Elektrogeräte

- Wohnräume mit Echtholz-Parkettboden

- Diele & Bad mit modernem Fliesenboden

- Gas-Etagenheizung

- Gegensprechanlage

- Kellerraum

- Waschmaschinenstellplatz

- Indexmiete

- Mindestlaufzeit: 18 Monate

Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität … und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com