

# Wohnkomfort in Mörsenbroich – gut geschnittene 2-Zimmer- Wohnung mit zwei Balkonen in Düsseldorf



## Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Mörsenbroich. Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung, zwei Balkonen und hellen Wohnräumen bietet sie ideale Voraussetzungen für Singles oder Paare, die komfortables Wohnen in ruhiger und zugleich gut angebundener Lage suchen.

Die Lage verbindet ein angenehmes, grünes Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie verschiedene Dienstleister, gastronomische Angebote und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Schritte entfernt

**raumgut Immobilien GmbH**

Kalkumer Straße 163

40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100

[kontakt@raumgut.com](mailto:kontakt@raumgut.com)

[www.raumgutimmobilien.com](http://www.raumgutimmobilien.com)

und auch eine Bahnstation ist schnell zu erreichen. So gelangen Sie sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch über das umliegende Straßennetz unkompliziert in die Düsseldorfer Innenstadt.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele, von der aus die einzelnen Räume bequem erreichbar sind. Dank ihrer angenehmen Größe bietet sie darüber hinaus ausreichend Platz für die Einrichtung eines gemütlichen Essbereichs.

Das Herzstück der Wohnung bildet das helle und einladende Wohnzimmer. Die breite Fensterfront sorgt für viel natürliches Tageslicht und schafft gemeinsam mit dem warmen Farbton des Bodenbelags eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf einen der beiden Balkone und genießen einen schönen Blick in die ruhige Nachbarschaft.

Auch das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Raumgröße und den natürlichen Lichteinfall. Es bietet gute Stellmöglichkeiten für Bett, Kleiderschrank und weitere Möbelstücke und lässt sich individuell nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten.

Die Küche bietet ausreichend Platz für eine funktionale Gestaltung und kann ebenfalls individuell eingerichtet werden. Vom Essbereich gelangen Sie auf den zweiten Balkon, der einen zusätzlichen Außenbereich schafft und sich ideal für einen entspannten Start in den Tag eignet.

Das Badezimmer präsentiert sich in einem schlichten und zeitlosen Stil. Praktischen Stauraum bietet zudem ein großzügiger Einbauschränk im Eingangsbereich. Weitere Abstellmöglichkeiten stehen im zugehörigen Kellerabteil zur Verfügung, das bequem über den Aufzug im Treppenhaus erreichbar ist.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihre gelungene Raumaufteilung, die hellen Wohnräume und die beiden Balkone. Die Kombination aus einem ruhigen Wohnumfeld und einer guten Anbindung macht sie zu einem attraktiven Zuhause in Düsseldorf-Mörsenbroich.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen und freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung vor Ort näher vorstellen zu dürfen.

## Daten

**raumgut Immobilien GmbH**

Kalkumer Straße 163

40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100

[kontakt@raumgut.com](mailto:kontakt@raumgut.com)

[www.raumgutimmobilien.com](http://www.raumgutimmobilien.com)

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| <b>ImmoNr:</b>          | Raumgut_FP_13090 |
| <b>PLZ:</b>             | 40470            |
| <b>Ort:</b>             | Düsseldorf       |
| <b>Verfügbar ab:</b>    | 01.11.2026       |
| <b>Objektart:</b>       | Wohnung          |
| <b>Objektyp:</b>        | Etagenwohnung    |
| <b>Vermarktungsart:</b> | Miete            |
| <b>Nutzungsart:</b>     | Wohnen           |

## Preise

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| <b>Kaltmiete:</b>                              | 1.050,00 €     |
| <b>Betriebskosten:</b>                         | 120,00 €       |
| <b>Warmmiete:</b>                              | 1.250,00 €     |
| <b>Heizkosten in Betriebskosten enthalten:</b> | nein           |
| <b>Kaution:</b>                                | 3.150.000,00 € |

## Flächen und Aufteilung

raumgut Immobilien GmbH  
 Kalkumer Straße 163  
 40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100  
[kontakt@raumgut.com](mailto:kontakt@raumgut.com)  
[www.raumgutimmobilien.com](http://www.raumgutimmobilien.com)

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| <b>Wohnfläche:</b>        | ca. 72 m <sup>2</sup> |
| <b>Anzahl Zimmer:</b>     | 2                     |
| <b>Anzahl Badezimmer:</b> | 1                     |

## Energie-Angaben

|                                   |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| <b>Baujahr:</b>                   | 1966                        |
| <b>Energieausweis:</b>            | Verbrauchsausweis           |
| <b>Energieeffizienzklasse:</b>    | C                           |
| <b>Energieverbrauch:</b>          | 95.6 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| <b>Energieausweis gültig bis:</b> | 26.04.2031                  |

## Lage

Mörsenbroich ist ein Stadtteil von Düsseldorf und zeichnet sich durch seine zahlreichen Grünflächen sowie die Nähe zum Grafenberger Wald aus. Er liegt etwa vier Kilometer nordöstlich der Innenstadt und gilt als besonders beliebter Wohnort.

Vor allem für Sportbegeisterte bietet Mörsenbroich eine große Auswahl an Freizeitmöglichkeiten. In mehreren Tennisclubs sowie einem Badmintoncenter können spannende Matches ausgetragen werden, während in zwei Kampfsportschulen Disziplinen wie Aikijitsu und Judo erlernt werden können. Auch ein Fitnessstudio bietet viel Raum für Kraft- und Ausdauertraining. Für Kinder gibt es im Grünen des Stadtteils zudem einen vielseitigen Abenteuerspielplatz.

Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Supermärkte, ein Blumenladen, Apotheken, verschiedene Facharztpraxen sowie weitere Geschäfte befinden sich sowohl im **raumgut Immobilien GmbH**

Kalkumer Straße 163  
40468 Düsseldorf

[+49 \(0\)211 - 522 80 100](tel:+4921152280100)

[kontakt@raumgut.com](mailto:kontakt@raumgut.com)

[www.raumgutimmobilien.com](http://www.raumgutimmobilien.com)

Zentrum als auch in den Randbereichen des Stadtteils.

In Mörsenbroich wird Bildung großgeschrieben. Neben mehreren Kindergärten gibt es drei Grundschulen, eine Gesamtschule, ein Gymnasium, eine internationale Schule und eine chinesische Schule.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Durch die direkte Anbindung an die Autobahnen A52 und A44 sind der Düsseldorfer Flughafen sowie umliegende Städte wie Neuss und Essen schnell erreichbar. Auch die Düsseldorfer Innenstadt ist nur wenige Autominuten entfernt. Darüber hinaus sorgen mehrere Straßen- und Stadtbahnlinien für eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

## Ausstattung

- Ca. 72 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer, Küche, Diele und Badezimmer
- Heller und großzügiger Wohnbereich
- Zwei Balkone mit Blick ins Grüne
- Helles Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten
- Individuell gestaltbare Kücheneinrichtung
- Großzügige Diele mit Platz für einen Essbereich
- Praktischer Einbauschränk mit zusätzlichem Stauraum
- Gegensprechanlage
- Eigenes Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Waschaum mit Münzwaschmaschinen
- Trockenraum
- Aufzug im Treppenhaus
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung
- Gute Erreichbarkeit der umliegenden Autobahnen
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Kurze Wege in die Düsseldorfer Innenstadt

### **raumgut Immobilien GmbH**

Kalkumer Straße 163  
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100

[kontakt@raumgut.com](mailto:kontakt@raumgut.com)

[www.raumgutimmobilien.com](http://www.raumgutimmobilien.com)

## 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](mailto:kontakt@raumgut.com)

[www.raumgutimmobilien.com](http://www.raumgutimmobilien.com)