



Renovierte 4-Zimmerwohnung mit Gartenutzung in begehrter Lage von Düsseldorf-Gerresheim

1.150 €

Kaltmiete zzgl. NK

100 m²

Wohnfläche ca.

4

Zimmer

Gewerblicher Anbieter

Oberlinstraße 22

40625 Düsseldorf (Gerresheim)

Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/2p64958> →

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.150 €
------------------	----------------

Nebenkosten	170 €
-------------	-------

Heizkosten	nicht in Nebenkosten enthalten
------------	--------------------------------

Kaution

3450

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Gerresheim (Stadtbezirk 7). Die Oberlinstraße ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit Tempo-30-Zone und beidseitigen Gehwegen, die überwiegend von gepflegter Wohnbebauung geprägt ist.

Das Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäusern sowie modernisierten Bestandsimmobilien aus. Begrünte Vorgärten und eine ruhige, nachbarschaftliche Atmosphäre sorgen für eine hohe Wohnqualität.

Infrastruktur & Nahversorgung

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Entfernung erreichbar. Im näheren Umfeld befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Das gewachsene Zentrum von Gerresheim bietet darüber hinaus eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Bushaltestellen

befinden sich in fußläufiger Nähe. Der S-Bahnhof Düsseldorf-Gerresheim ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Düsseldorfer Innenstadt sowie in die umliegenden Städte der Region. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist komfortabel.

Freizeit & Umgebung

Die Lage überzeugt durch ihren hohen Freizeitwert. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete, insbesondere in Richtung Grafenberg und die angrenzenden Waldgebiete. Diese laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen ein. Gleichzeitig ist die Düsseldorfer Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar.

Fazit

Die Oberlinstraße verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und soliden Verkehrsanbindung. Eine attraktive Wohnlage für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Die Wohnung

Wohnungslage	Bezug
Souterrain	sofort

- ✓ Bad mit Wanne und Dusche, Gäste-WC
- ✓ Gartenmitbenutzung
- ✓ Böden: Fliesenboden, Laminat
- ✓ Fenster: Kunststofffenster
- ✓ Weitere Räume: Wasch-Trockenraum
- ✓ Anschlüsse: DSL-Anschluss

Wohnanlage

- ✓ Baujahr: 1969

Energie & Heizung Gesponsert ⓘ

Weitere Energiedaten

Energieträger

Gas

Heizungsart

Etagenheizung, Fußbodenheizung

Details

Objektbeschreibung

HINWEIS: Haustiere (Hund & Katze) sind leider nicht erlaubt.

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Souterrain eines gepflegten 3-Familienhauses in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Düsseldorf-Gerresheim.

Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m² bietet sie viel Platz für individuelles Wohnen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Paaren vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Durch den separaten Eingang entsteht ein angenehm eigenständiges Wohngefühl, das eher an ein kleines Haus als an eine klassische Wohnung erinnert.

Trotz der Lage im Untergeschoss präsentiert sich die Wohnung hell und freundlich. Die Räume profitieren von einer guten Belichtung und vermitteln eine angenehme Wohnatmosphäre, die durch die ruhige Umgebung zusätzlich unterstrichen wird. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Wohnküche, die als zentraler Lebensmittelpunkt dient und ausreichend Raum für gemeinsames Kochen, Essen und Verweilen bietet. Sie schafft eine offene und kommunikative Atmosphäre, die im Alltag schnell zum Herzstück der Wohnung wird.

Ein echtes Highlight ist der direkte Zugang zum Gemeinschaftsgarten, der den Bewohnern des Hauses zur Verfügung steht. Gerade für Familien mit Kindern oder für Menschen, die gerne Zeit im Freien verbringen, bietet

dieser Bereich eine wertvolle Erweiterung des Wohnraums. Ob entspannte Stunden im Grünen, Spielen mit den Kindern oder einfach ein ruhiger Rückzugsort – hier lässt sich das Leben nach draußen verlagern.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet, wodurch es den Anforderungen des täglichen Lebens optimal gerecht wird. Die weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen und bieten durch ihre gute Aufteilung zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Abgerundet wird das Angebot durch praktische Nebenflächen wie einen eigenen Kellerraum sowie einen gemeinschaftlich nutzbaren Waschmaschinenraum. Die Hausgemeinschaft ist ruhig und kinderfreundlich, was das angenehme Wohnumfeld zusätzlich unterstützt und zu einer hohen Lebensqualität beiträgt.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung, die vom Mieter eigenständig angemeldet wird, wodurch eine individuelle Kontrolle der Heizkosten möglich ist.

Insgesamt handelt es sich um eine Wohnung, die durch ihre Kombination aus ruhiger Lage, großzügigem Platzangebot, direktem Gartenzugang und eigenständigem Wohncharakter überzeugt und ein behagliches Zuhause für unterschiedliche Lebenssituationen bietet.

Weitere Informationen

Sonstiges

Info: Anzahl Etagen: 2

Anbieter der Immobilie

ERNST IMMOBILIEN

ERNST IMMOBILIEN

Schliemannstr. 35 ,
40699 Erkrath



Herr Michael Ernst
Dein Ansprechpartner

Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/2p64958> →

Alle Bilder



Wohnzimmer



Wohnzimmer



IMG_0828.jpeg



IMG_0829.jpeg



IMG_0832.jpeg



IMG_0833.jpeg



IMG_0835.jpeg



IMG_0836.jpeg



IMG_0839.jpeg



IMG_0840.jpeg



IMG_0842.jpeg



IMG_0843.jpeg



IMG_0844.jpeg



IMG_0845.jpeg



IMG_0848.jpeg



IMG_0849.jpeg



IMG_0850.jpeg



IMG_0852.jpeg



IMG_0853.jpeg