

# Mietangebot

- Objekt: **Ellerstraße 69, 40227 Düsseldorf**
- Art: **2-Zimmer-Wohnung mit geräumiger Küche u. weißem Bad/WC, in fußläufiger Nähe zum Bahnhof**
- Mietfläche ca.: **61,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche**  
Helles, ca. 23 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer; ca. 17 m<sup>2</sup> Schlafzimmer; geräumige ca. 13 m<sup>2</sup> große Küche; Badezimmer mit Badewanne und WC. Kein Balkon.
- Lage im Haus: **3. OG rechts** (kein Aufzug, nur Treppe)
- Haus: Wohn-Geschäftshaus mit 14 Wohnungen und einem Ladenlokal im EG
- Lage: Das Mehrfamilien-Wohnhaus, mit Ladenlokal im Erdgeschoss, liegt im Bereich Ellerstraße / Linienstraße. Von hieraus sind Sie zu Fuß bequem in nur ca. 3-5 Minuten am Hauptbahnhof, welcher Ihnen eine Vielzahl an Anschlussmöglichkeiten mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln bietet. Auch mit dem Auto oder Rad sind Sie von Ihrer neuen, zentral gelegenen Wohnung schnell in der City von Düsseldorf. Die Ellerstraße ist eine kleinere Durchgangsstraße mit normalem städtischem Verkehr. Die Linienstraße ist verkehrsberuhigte 30 km/h-Zone. Nahversorgungsmöglichkeiten wie mehrere Bäcker, Lebensmittelhandel, Kiosk, Apotheke, Supermarkt, Gastronomie etc. sind im direkten Umfeld vorhanden und alle bequem zu Fuß erreichbar.
- Ausstattung:
- Die Wohnung ist **hell und freundlich ausgestattet** und wird in **sauberem Zustand** und mit **weißen Raufasertapeten** übergeben.
  - Durch die **großen Fenster** ist die Wohnung gut mit Tageslicht versorgt.
  - **Badezimmer mit Badewanne** (inkl. Duschsitzschutzwand), WC und Waschtisch, weiße Wandfliesen mit Mosaikdekorbordüre, terracotta-farbene Bodenfliesen
  - **Küche:** weißer Fliesenspiegel, terracotta-farbene Bodenfliesen
  - **Parkettbodenbelag in beiden Wohnräumen**
  - **Flur:** terracotta-farbene Bodenfliesen
  - **Innentüren und Rahmen weiß lackiert**
  - **Digital-Multimedia-Kabelanschluss (TV, Radio u. Internet) optional zusätzlich möglich**
  - **Glasfaseranschluss möglich** (Glasfaser-Leitung ist bereits bis ins Treppenhaus installiert. Wohnungszuleitung wird von der Deutschen Telekom nach dem Abschluss eines Glasfaser-Nutzervertrags installiert).
  - **Fahrradabstellraum** im Keller vorhanden.
  - **Wäschetrocknungsmöglichkeit im Dachboden** vorhanden.
  - **Abstell-Kellerverschlag** für die Wohnung vorhanden
  - **Fassaden-Wärmedämmung** zur Einsparung von Heiz-Energie vorhanden
  - **Gas-Brennwert-Zentralheizung**
- frei ab: 15.01.2026 oder 01.02.2026 (in Absprache mit Vormieter möglich) alternativ 01.03.2026
- geeignet für max. : 2 Personen
- Ausschlüsse: keine Tiere (außer Kleintiere)
- Übernahme: **Der Vormieter bietet seine Einbauküche zur Übernahme an** (Küchenmöbel mit weißen Fronten und anthrazit-farbene Arbeitsplatten, Herd (Cerankochfeld), Dunstabzug (Umluft), Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Edelstahlspüle, Spülenarmatur, Waschmaschine und Spülmaschine). Übernahmepreis 700,00 EUR (VB mit Vormieter). Es besteht keine Verpflichtung zur Übernahme von Möbeln oder zur Kücheninventar.

Seite 2 zum Mietangebot für die 2-Zimmer-Wohnung 3. OG rechts, Ellerstraße 69, 40227 Düsseldorf:

Miete für Wohnung:

<b>Miete</b> (netto kalt) monatlich	<b>660,00 EUR</b>
VZ. Betriebskosten n. § 2 Betriebskosten-Verordnung (bei 1 Pers./ jede weitere Person zzgl. EUR 35,-)	140,00 EUR
Vorauszahlung Heizkosten monatlich	70,00 EUR
Gesamtmiete inkl. o. g. Vorauszahlungen monatlich	870,00 EUR

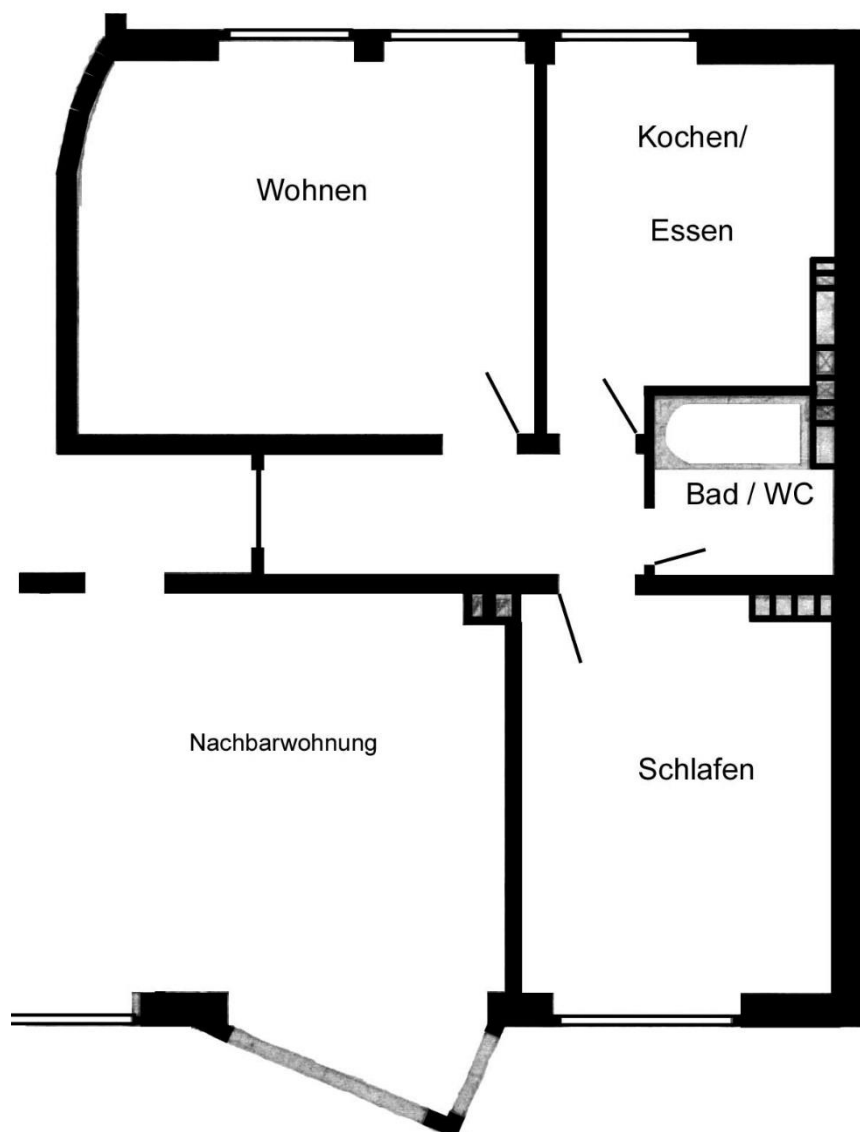
Kautiön: Barkautiön (3 Netto-Monatsmieten) 1.980,- EUR

Vermieter: Dietmar Adrian Hausverwaltung GmbH & Co. KG (s. o.)

Angaben nach EnEV: Energiebedarfsausweis vom 06.07.2018 (Endenergiebedarf gesamt 110,4 kWh/(m² x a)); (Energieverbrauchsklasse „D“), Warmwasser dezentral, Gebäudebaujahr 1958; Gas-Brennwert-Zentralheizung).

Internet: weitere aktuelle Angebote unter → [www.adrian-hausverwaltung.de](http://www.adrian-hausverwaltung.de)

Grundriss (nicht maßstabsgetreu):



Fotos (Stand vor Einzug des derzeitigen Mieters):



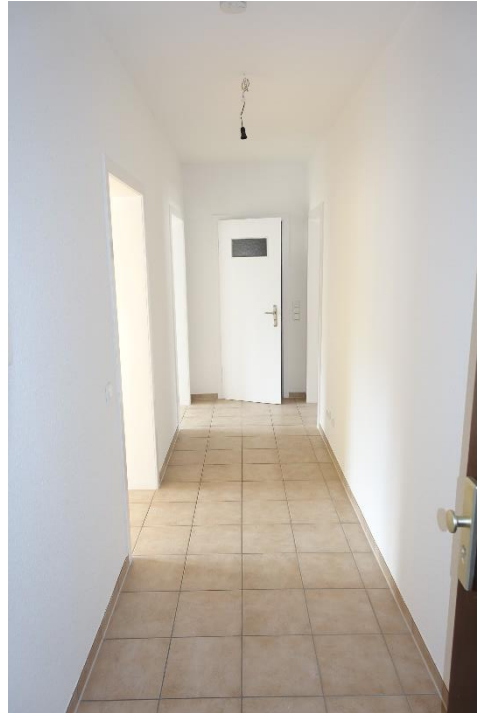
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Bad/WC



Flur



Küche (hier noch ohne Einbauküche)



Küche (hier noch ohne Einbauküche)



Küche (Stand 11/2025): **Der Vermieter bietet seine Einbauküche zur Übernahme an** (Küchenmöbel mit weißen Fronten und anthrazit-farbene Arbeitsplatten, Herd (Cerankochfeld), Dunstabzug (Umluft), Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Edelstahlspüle, Spülenarmatur, Waschmaschine und Spülmaschine). **Übernahmepreis 700,00 EUR (VB mit Vermieter)**. Es besteht keine Verpflichtung zur Übernahme von Möbeln oder zur Kücheninventar.



Ellerstraße



Schlafzimmer