

# M I E T A N G E B O T

Objekt:

Kühlwetterstraße 26, 40239 Düsseldorf

Art:

schöne, gut und ruhig gelegene geräumige 2-Zimmer-Wohnung mit Grünblick auf die Düssel, Wohnküche, Bad/WC mit Wanne u. Fenster, Parkettboden  
Küchenübernahme möglich (VB mit Vormieter)

Mietfläche ca.:

**63,58 m<sup>2</sup>** Wohnfläche

ca. 19 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer, ca. 19 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer, Küche mit ausreichend Platz für eine Essecke/Esstisch; Bad/WC mit Wanne und Fenster; Flur; zwei Abstellkammern innerhalb der Wohnung. Kein Balkon.

Lage im Haus:

**2. OG mitte** (mit Personenaufzug, der jeweils zwischen den Etagen hält)

Haus:

gepflegtes Wohnhaus in ruhiger Lage an der Düssel, Nähe Zoopark

Lage:

Das Objekt liegt im beliebten Stadtteil Düsseldorf-Düsseltal (auch als „**Düsseldorf-Zoo**“ bezeichnet) an einer ruhigen, grünen Wohnstraße (30 km/h-Zone), in der Nähe vom Eisstadion und dem Brehmplatz. Die Naherholungsbereiche „Zoo-Park“ und „Mulvany-Park“ sind nur wenige Schritte entfernt. Kinderspielplätze befindet sich in ca. 150m Entfernung am Ende der Kühlwetterstraße sowie ca. 500m entfernt im Zoo-Park. Die Düsseldorfer City ist nur ca. 4 km entfernt. Die Fachhochschule ist nur ca. 900-1000m entfernt und gut zu Fuß erreichbar. Die Kühlwetterstraße ist eine begrünte Straße mit dem Bachlauf der „Düssel“ und Bäumen in der Mitte. Sehr gute Einkaufs- und Nahversorgungsmöglichkeiten bietet die fußläufig bequem erreichbare Rethelstraße sowie mehrere Geschäfte an der Brehmstraße. Die Verkehrsanbindungen sind sowohl mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln (S-Bahn-Station Düsseldorf-Derendorf nur ca. 7-8 Min. zu Fuß entfernt, Straßenbahnhaltestelle ca. 400 m) als auch Pkw sehr gut. Auch mit dem Fahrrad ist man flott im Zentrum, der Altstadt, dem beliebten Rheinufer oder zur Naherholung im weitläufigen Grafenberger Wald.

Ausstattung:

- Übergabe in **sauberem Zustand mit weiß gestrichenen Wänden/Decken**.
- **Parkettboden** in Wohnzimmer, Schlafzimmer und Diele
- **Fliesenboden (weiß/weiß-grau)** in Küche und Bad/WC.
- **Bad/WC mit Badewanne, Waschtisch, und Fenster**. Weiße Wandfliesen.
- Weiße Wandfliesen und weiß/weiß-graue Bodenfliesen in der Küche.
- **Edelstahl-Türgriffe, weiße Innentüren**
- **2 praktische Abstellkammern** innerhalb der Wohnung.
- Zusätzliches geräumiges **Kellerabteil vorhanden**.
- weiße Kunststoffrahmen-Isolierglasfenster
- **Aufzug** im Haus vorhanden (nicht behindertengerecht, hält zwischen den Etagen)
- **Digital-Multimedia-Kabelanschluss von Vodafone für TV, Radio u. Internet vorhanden** (High-Speed-Internet, Telefon, Digital-TV-Zusatzprogramme zusätzlich optional per Kabel möglich)
- Glasfaseranschluss über Telekom möglich (**Leitung bis in Keller vorhanden**)

frei ab:

01.02.2026 (in Absprache mit Vormieter möglich) alternativ 01.03.2026

geeignet für max. :

1-2 Personen

Ausschlüsse:

keine Tiere (außer Kleintiere)

**Küchenübernahme:** Der Vormieter bietet seine gut gepflegte Einbauküche, Tisch und Stühle zur Übernahme an (weiße Fronten, inklusive diverser Geräte, Spüle und Armatur). Übernahmepreis auf Anfrage / VB mit Vormieter. Es besteht keine Verpflichtung zur Übernahme von Möbeln oder zur Küchenübernahme.

Seite 2 zum Mietangebot „schöne, gut und ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit Grünblick auf die Düssel, geräumige Wohnküche, Bad/WC mit Wanne u. Fenster, Parkettboden“, 2. OG mitte, Kühlwetterstraße 26, 40239 Düsseldorf

Miete für Wohnung:

<b>Miete</b> (netto kalt) monatlich	<b>820,00 EUR</b>
VZ. Betriebskosten n. § 2 Betriebskosten-Verordnung (bei 1 Person / jede weitere Pers. zuzüglich EUR 30,-) monatlich	110,00 EUR
Vorauszahlung Heizkosten monatlich	50,00 EUR
Gesamtmiete inkl. o. g. Vorauszahlungen monatlich	980,00 EUR

Kaution: Barkaution (3 Netto-Monatsmieten) 2.460,- EUR

Garagenstellplatz: **Auf dem Grundstück sind Pkw-Garagenstellplätze** (Preis u. Verfügbarkeit auf Anfrage)

Angaben nach EnEV: Energieverbrauchsausweis vom 07.03.2018 (im Energieverbrauchs kennwert 105 kWh/(m² x a) ist kein Energieverbrauch für Warmwasser enthalten; Gebäudebaujahr 1956; Gas-Brennwert-Zentralheizung).

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

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

Fotos:



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Bad/WC mit Fenster und Badewanne



Küche (Der Vormieter bietet seine Kücheneinrichtung zur Übernahme an (Preis VB mit Vormieter)



Küche (Der Vormieter bietet seine Kücheneinrichtung zur Übernahme an (Preis VB mit Vormieter)



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Abstellkammer



Diele



Die Kühlwetterstraße



Einkaufzone Rethelstraße in fußläufiger Nähe



Der nur ca. 500m entfernte „Zoopark“ lädt zur Naherholung ein.



Zoopark



Zoopark

Grundriss (nicht maßstäblich)

