

Düsseldorf - Friedrichstadt

## Zentral wohnen, Aussicht genießen – attraktive Etagenwohnung mit Weitblick!

Objektnummer: 26013069



KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 44 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 26013069              |
| Wohnfläche   | ca. 44 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                     |
| Zimmer       | 2                     |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1951                  |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 219.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp              | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | gepflegt                                                                              |
| Bauweise                 | Massiv                                                                                |
| Ausstattung              | Einbauküche                                                                           |

Objektnummer: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

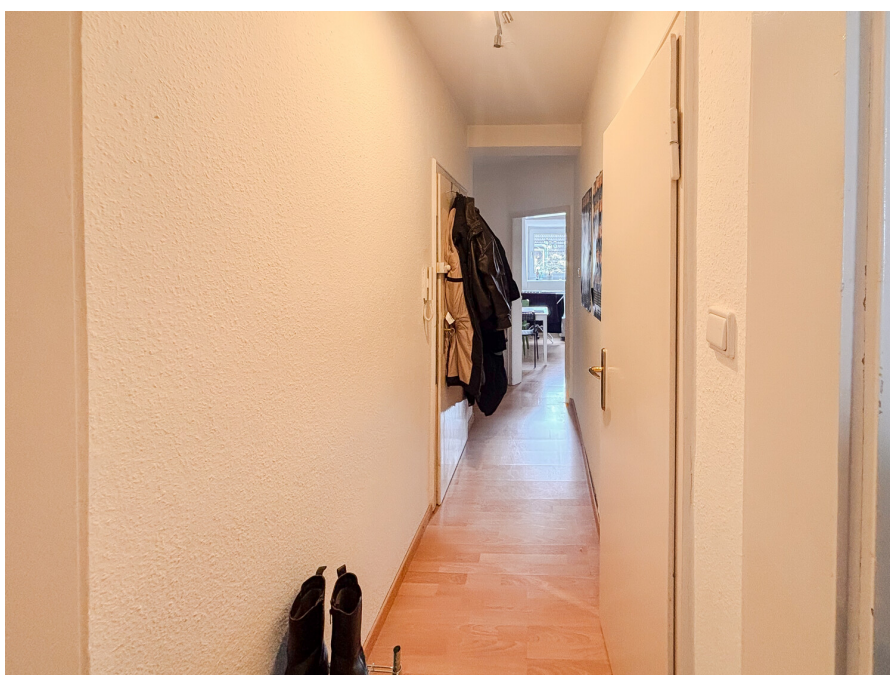
## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Endenergiebedarf            | 140.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.05.2036 | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1951           |



Objektnummer: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt**

## Ein erster Eindruck

Charmante City-Wohnung mit Wohlgefühlcharakter – lichtdurchflutet, gepflegt und attraktiv vermietet

Diese charmante Eigentumswohnung vereint urbanes Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Auf ca. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein gemütliches Zuhause mit viel Tageslicht, angenehmer Wohnatmosphäre und einer gefragten innerstädtischen Lage.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1951 und präsentiert sich in einem sehr ordentlichen Zustand. Große Fensterflächen, helle Räume und die charakteristischen Dachschrägen verleihen der Wohnung einen besonderen Charme und schaffen eine wohnliche Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Von hier aus gelangen Sie bequem in alle Räume der Wohnung.

Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Dank der großzügigen Fensterflächen wirkt der Raum besonders hell und einladend. Die Dachschrägen verleihen dem Wohnbereich einen individuellen Charakter und schaffen ein gemütliches Ambiente. Hier lassen sich Wohnkomfort und Lebensqualität ideal miteinander verbinden.

Die offen integrierte Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und überzeugt mit einer funktionalen Ausstattung. Moderne Schränke bieten viel Stauraum, während Herd, Cerankochfeld, Backofen und Dunstabzugshaube optimale Voraussetzungen für den täglichen Gebrauch schaffen.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seinen großzügigen Zuschnitt und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem großen Bett findet hier auch ein Kleiderschrank sowie ein Arbeitsbereich problemlos Platz. Ein großes Dachfenster sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und unterstreicht das freundliche Wohngefühl.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und bietet damit praktischen Komfort für den Alltag.

Laminatböden in den Wohnräumen schaffen ein harmonisches Gesamtbild und unterstreichen den gepflegten Eindruck der Immobilie. Die Beheizung erfolgt über



Fernwärme und sorgt für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung.

Besonders interessant ist die Wohnung auch aus Kapitalanlegersicht: Die Immobilie ist derzeit zuverlässig vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 600 Euro zzgl. Nebenkostenvorauszahlung. Damit profitieren Investoren unmittelbar von laufenden Mieteinnahmen und einer bereits etablierten Vermietungssituation.

Ob als wertstabile Kapitalanlage oder als langfristige Investition in einer gefragten Stadtlage – diese Wohnung überzeugt durch ihren gepflegten Zustand, ihren besonderen Charme und ihre nachhaltige Vermietbarkeit.

Eine attraktive Gelegenheit in urbaner Lage, die Wohnqualität und Investmentpotenzial auf ideale Weise miteinander verbindet.

**Objektnummer: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt**

## **Ausstattung und Details**

Gefragte innerstädtische Lage mit hervorragender Infrastruktur  
Attraktive Kapitalanlage mit bestehendem Mietverhältnis  
Sofortige Mieteinnahmen durch zuverlässige Vermietung  
Ca. 44 m<sup>2</sup> optimal geschnittene Wohnfläche  
Heller Wohn- und Essbereich mit großzügigen Fensterflächen  
Offene Küche mit funktionaler Einbauküche  
Charmante Dachschrägen mit besonderem Wohnambiente  
Großzügiges Schlafzimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten  
Tageslichtfreundliche Wohnräume  
Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss  
Pflegeleichte Laminatböden  
Fernwärmeversorgung  
Gepflegtes Mehrfamilienhaus  
Gute Vermietbarkeit durch zentrale Lage und praktische Raumaufteilung  
Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und ÖPNV  
Historisch gewachsenes und attraktives Wohnumfeld



**Objektnummer: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt**

## Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in zentraler und zugleich gewachsener Lage im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Friedrichstadt/Unterbilk. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Düsseldorfer Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in angrenzende Stadtteile.

Auch die überregionale Anbindung ist als ausgezeichnet zu bewerten: Wichtige Verkehrsachsen sowie Autobahnen sind in kurzer Zeit erreichbar, wodurch sowohl Pendler als auch Berufstätige von einer optimalen Erreichbarkeit profitieren.

Die Nahversorgung ist umfassend gesichert. Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien – befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Ergänzt wird das Angebot durch eine Vielzahl an gastronomischen Einrichtungen, Cafés und Restaurants unterschiedlicher Ausrichtung in fußläufiger Distanz.

Familien profitieren von einem guten Bildungs- und Betreuungsangebot: Mehrere Kindertagesstätten befinden sich im näheren Umfeld. Zudem sind mindestens zwei Grundschulen bequem erreichbar. Weiterführende Schulen, darunter Gymnasien und Berufskollegs wie das Geschwister-Scholl-Gymnasium Düsseldorf oder das Leo-Statz-Berufskolleg, liegen ebenfalls in gut erreichbarer Entfernung und bieten ein breites Bildungsangebot.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr gefragte Wohnlage, die urbanes Leben mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen in alle Richtungen ideal verbindet.

**Objektnummer: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Claudia Brakonier & Marius Grumbt**

---

**Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf**

**Tel.: +49 211 - 86 32 38 0**

**E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**