

Düsseldorf - Altstadt

Stilvolles Cityleben mit Terrasse und Ausblick ins Grüne

Property ID: 26013102



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 575.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 72,04 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

At a glance

Property ID	26013102
Living Space	ca. 72,04 m ²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2017
Type of parking	1 x Underground car park, 65000 EUR (Sale)

Purchase Price	575.000 EUR
Type	Ground floor
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote		
Energy certificate valid until	15.12.2028	Final Energy Demand	64.00 kWh/m²a
Power Source	District heating	Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

The property



Property ID: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

The property



Property ID: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

The property



Property ID: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

The property



Property ID: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

The property



Property ID: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

The property



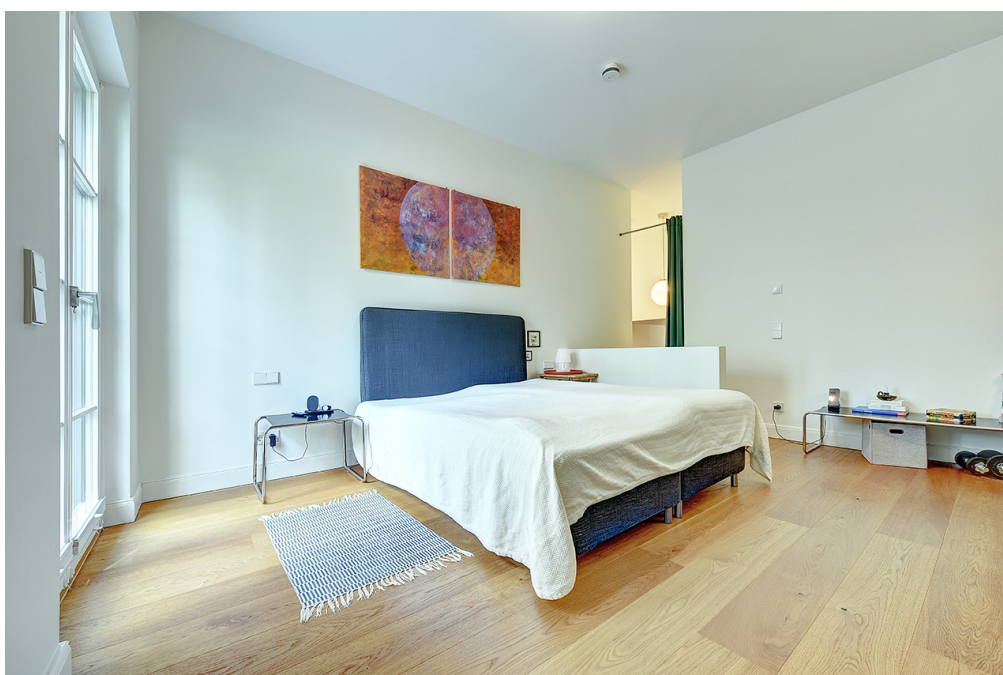
Property ID: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

The property



Property ID: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

The property



Property ID: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

The property



Property ID: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

The property



Property ID: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

The property



Property ID: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

The property



Property ID: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

The property



Property ID: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

The property



Property ID: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

A first impression

Wohnen im historischen Gewand – modernes Wohngefühl in einem neuwertigen Gebäude aus 2017

Willkommen in einer außergewöhnlichen Erdgeschosswohnung, die den Charme historischer Architektur mit modernem Wohnkomfort auf höchstem Niveau verbindet. Das Gebäude wurde im Jahr 2017 umfassend neu errichtet bzw. kernsaniert und präsentiert sich heute in einem neuwertigen Zustand. Lediglich die stilvolle historische Fassade erinnert noch an das ursprüngliche Baujahr und verleiht dem Objekt seinen besonderen Charakter.

Auf rund 72,04 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit hochwertiger Ausstattung und einer zeitlosen, modernen Gestaltung. Bereits beim Betreten der Wohnung wird deutlich, dass hier Wert auf Qualität, Komfort und ein großzügiges Wohngefühl gelegt wurde.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hohe Decken und große Fensterflächen schaffen eine helle und einladende Atmosphäre. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und verbindet Funktionalität mit modernem Design. Hochwertige Materialien und moderne Küchentechnik bieten ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen und Genießen.

Das großzügige Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Raumgröße und bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten. Das moderne Badezimmer besticht durch zeitgemäße Gestaltung, hochwertige Sanitärausstattung und ein stilvolles Ambiente.

Edler Parkettboden in allen Wohnräumen unterstreicht den hochwertigen Charakter der Wohnung und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit Blick ins Grüne. Hier genießen Sie eine seltene Kombination aus urbanem Wohnen und privater Rückzugsmöglichkeit. Ob entspannte Stunden nach Feierabend oder gesellige Abende mit Freunden – dieser Außenbereich erweitert den Wohnraum auf attraktive Weise.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein eigener Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen jederzeit einen sicheren und wettergeschützten Parkplatz bietet.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme und entspricht ebenso wie die gesamte technische

Gebäudeausstattung dem modernen Standard eines Neubaus. Dies macht die Wohnung besonders attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger, die die Vorzüge eines jungen Gebäudes mit dem Charme einer historischen Architektur verbinden möchten.

Fazit:

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, eine hochwertige Wohnung in einem nahezu neuwertigen Gebäude zu erwerben, das den architektonischen Charakter vergangener Zeiten bewahrt hat. Historische Fassadenoptik, Bauqualität auf Neubau-Niveau, moderne Ausstattung und eine attraktive Terrasse schaffen ein Wohnkonzept, das in dieser Form nur selten am Markt zu finden ist. Eine ideale Kombination aus Stil, Komfort und Wertbeständigkeit.

Property ID: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

Details of amenities

Highlights & Besonderheiten der Immobilie

Neuwertiges Gebäude aus dem Jahr 2017 mit moderner Bauqualität

Historische Fassadenarchitektur mit repräsentativem Charakter

Erdgeschosswohnung mit ca. 72,04 m² Wohnfläche

Durchdachter und großzügiger Grundriss

Offen gestalteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich

Hochwertige Einbauküche bereits im Kaufpreis enthalten

Hohe Decken für ein besonders großzügiges Raumgefühl

Großzügige Fensterflächen und helle Wohnräume

Hochwertiger Parkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen

Modernes Badezimmer mit zeitgemäßer Ausstattung

Großzügiges Schlafzimmer

Schöne Terrasse mit Blick ins Grüne

Ruhige Rückzugsmöglichkeit trotz zentraler Innenstadtlage

Eigener Tiefgaragenstellplatz

Fernwärmeheizung

Moderne Gebäudetechnik und energieeffiziente Bauweise

Exzellenter Gesamtzustand ohne erkennbaren Modernisierungsbedarf

Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés

Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Mitten in der Stadt und dennoch angenehm grün gelegen

Ideal für Eigennutzer, Pendler und Kapitalanleger

Seltene Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort auf Neubau-Niveau

Property ID: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

All about the location

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Innenstadtlagen Düsseldorfs und verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität. Das Umfeld ist geprägt von einer attraktiven Mischung aus historischer Architektur, modernen Wohn- und Geschäftshäusern sowie einem vielfältigen gastronomischen und kulturellen Angebot.

Zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung und verleihen dem Viertel seinen besonderen Charme. Die berühmte Königsallee, die Düsseldorfer Altstadt sowie die Rheinuferpromenade sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Kultur und Erholung.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine schnelle Verbindung in sämtliche Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof und Flughafen.

Trotz der zentralen Lage profitieren Bewohner von kurzen Wegen in grüne Erholungsbereiche und genießen damit eine seltene Kombination aus urbanem Lifestyle, hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Infrastruktur.

Diese Lage zählt zu den begehrtesten Wohnadressen der Landeshauptstadt und bietet ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen inmitten des Düsseldorfer Stadtlebens.

Property ID: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com