

Düsseldorf - Stadtmitte

# Modernes Wohnen mit Komfort – helle, barrierefreie Wohnung in Stadtnähe

CODE DU BIEN: 26013115



PRIX D'ACHAT: 789.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 111 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 26013115               |
| Surface habitable      | ca. 111 m <sup>2</sup> |
| Etage                  | 3                      |
| Pièces                 | 4                      |
| Chambres à coucher     | 3                      |
| Salles de bains        | 2                      |
| Année de construction  | 2008                   |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 789.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 5 m <sup>2</sup>                                                      |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                          |

**CODE DU BIEN: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 02.08.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 65.90 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | B                         |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 2008                      |

**CODE DU BIEN: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## La propriété



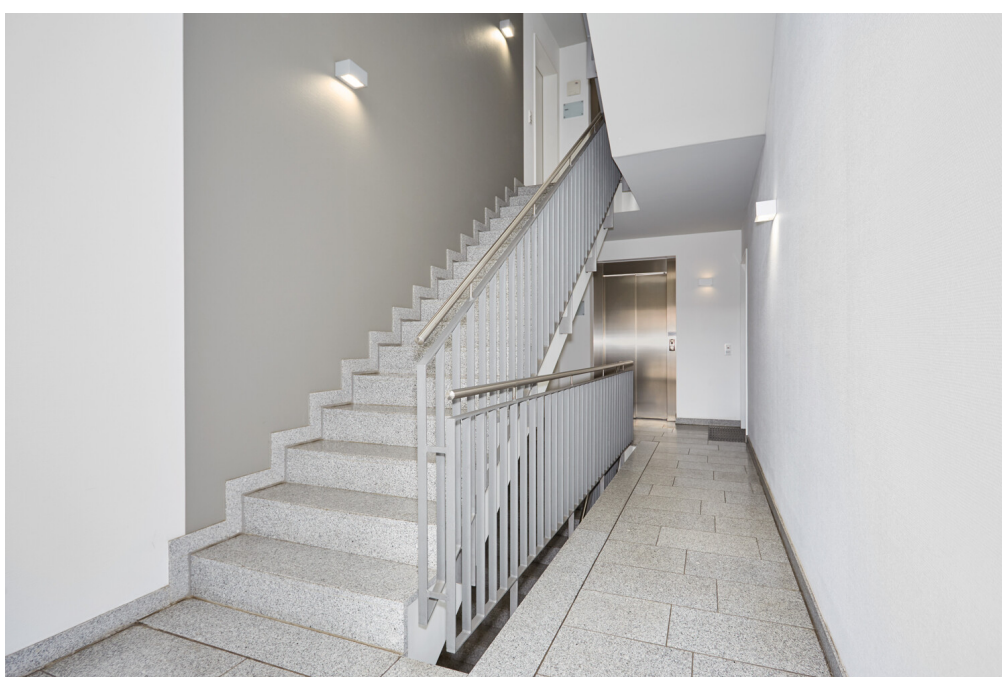
**CODE DU BIEN: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## Une première impression

Sonnendurchflutetes Wohngefühl mit Loggia und Blick ins Grüne ...

In einer der gefragtesten Stadtlagen Düsseldorfs, im beliebten Stadtteil Pempelfort, präsentiert sich diese gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup>. Das zum Verkauf stehende Objekt befindet sich in einem im Jahr 2008 errichteten Wohngebäude, das für das Viertel als vergleichsweise jung gilt. Die Wohnung bietet vier großzügig geschnittene Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Die barrierearme Ausführung und ein Aufzug sorgen für eine komfortable Erreichbarkeit und zeitgemäßen Wohnkomfort.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die hochwertige Innenarchitekturplanung auf. Herzstück ist das lichte, großzügige Wohnzimmer mit einem offenen Übergang zur Küche, das vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Die Wohnräume sind mit hellem Holzfußboden ausgestattet, was ein warmes Raumgefühl erzeugt und für eine einladende Wohnatmosphäre sorgt. Der Flur überzeugt ebenfalls durch einen gepflegten Holzbelag und elegante Einbauschränke, die zusätzlichen Stauraum schaffen.

An das Wohnzimmer grenzt die Südwest-Loggia, die einen angenehmen Außenbereich mit Ausblick auf den attraktiv gestalteten Innenhof bietet. Hier lassen sich sonnige Nachmittage genießen. Die Loggia ist mit Pflanzkästen und einem gemütlichen Sitzbereich ausgestattet und schafft somit einen Rückzugsort im Freien.

Die Küche (Mieterseits eingebaut) ist offen gestaltet und fügt sich modern gestaltet in den Wohn- und Essbereich ein. Weiße Hochglanzfronten und eine Granitarbeitsplatte verleihen der Einbauküche eine wertige Optik. Ein Essbereich direkt am Fenster bietet einen Blick ins Grüne und unterstreicht das wohnliche Ambiente.

Beide Badezimmer sind modern gefliest und verfügen jeweils über Tageslicht, wobei eines als Duschbad und das andere als Wannenbad ausgeführt ist. Hochwertige Sanitärausstattung und eine großzügige Raumaufteilung bieten viel Komfort.

Die drei Schlafzimmer überzeugen durch große Fensterflächen, die viel Tageslicht garantieren und sorgen zugleich für einen harmonischen Rückzugsbereich.

Ein Highlight ist der im Kaufpreis nicht enthaltene Tiefgaragenstellplatz (45.000 Euro), der bequem per Aufzug erreichbar ist. Die Fußbodenheizung bietet in der gesamten Wohnung ein behagliches Raumklima, während die Energieeffizienzklasse B mit einem Endenergiebedarf von 65,9 kWh/(m<sup>2</sup>a) für zeitgemäß niedrige Nebenkosten sorgt.

Besonders hervorzuheben ist die langfristige und zuverlässige Vermietung seit 2009, wodurch stabile Mieteinnahmen (1.543 Euro Nettomiete) gewährleistet sind. Die sehr gepflegte Wohnanlage besticht durch einen großzügigen, begrünten Innenhof, der das Gesamtbild abrundet.

Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, diese hochwertige und hervorragend gelegene Wohnung

**in Düsseldorf-Pempelfort zu erwerben. Die Kombination aus moderner Ausstattung, komfortablem Wohnkonzept und langfristigem Entwicklungspotenzial macht dieses Angebot besonders attraktiv. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie.**

**CODE DU BIEN: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## Détails des commodités

**Top-Lage Düsseldorf-Pempelfort**

**Baujahr 2008**

**ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**4 Zimmer**

**Aufzug**

**Barrierearm**

**Südwest-Loggia**

**Tiefgaragenstellplatz (45.000 Euro)**

**Hochwertige Innenarchitekturplanung**

**Langfristig vermietet seit 2009**

**Energieeffizienzklasse B / Endenergiebedarf 65,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

**Solide Mieteinnahmen und Entwicklungspotenzial (Nettokaltmiete Wohnung: 1.543 EUR/Monat)**

**Stellplatzmiete: 97 EUR/Monat)**

**Sehr gepflegte Wohnanlage mit attraktivem Innenhof**

**Kellerraum**

**CODE DU BIEN: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## Tout sur l'emplacement

### Highlights der Lage

Begehrte und nachhaltig nachgefragte Wohnlage

Nordstraße mit vielfältigem Einzelhandel nur wenige Minuten entfernt

Zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar

Kurze Wege zum Hofgarten, Rheinpark und Rheinufer

Hervorragende Anbindung an ÖPNV, Innenstadt, Messe und Flughafen

Hohe Vermietbarkeit und langfristig attraktive Wertentwicklung

Die Wohnung befindet sich in Düsseldorf-Pempelfort und damit in einem der beliebtesten und gefragtesten Stadtteile der Landeshauptstadt. Die Lage verbindet urbanes Lebensgefühl, kurze Wege und eine hohe Wohnqualität.

Die nahegelegene Nordstraße bietet eine vielfältige Auswahl an Geschäften, Cafés und Restaurants. Auch sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar.

Hofgarten, Rheinpark und Rheinufer bieten attraktive Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Gleichzeitig sorgt die hervorragende Verkehrsanbindung für kurze Wege in die Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof, zur Messe und zum Flughafen.

Die Kombination aus zentraler Lage, ausgezeichneter Infrastruktur und nachhaltig hoher Nachfrage macht Pempelfort zu einem besonders wertstabilen Wohnstandort mit sehr guten Voraussetzungen für eine langfristig attraktive Vermietbarkeit.

**CODE DU BIEN: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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