Düsseldorf – Friedrichstadt

Stilvolle City-Wohnung als attraktive Kapitalanlage

Objektnummer: 25013194

KAUFPREIS: 249.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 49,7 m^2 • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

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

Objektnummer: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25013194
Wohnfläche	ca. 49,7 m²
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1963

Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	01.08.2032
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	131.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

Ein erster Eindruck

Lichtdurchflutetes Wohnen mit Balkon und moderner Wohnküche

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!
Diese charmante Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Das Gebäude wurde 2015 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen, harmonischen Erscheinungsbild – ideal für alle, die ein stilvolles und komfortables Wohnambiente schätzen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 49,7 m², verteilt auf zwei gut geschnittene Zimmer, überzeugt die Wohnung durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ihr helles, freundliches Flair.

Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen mit weißen Kunststoffrahmen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme, einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der zum Entspannen einlädt. Helle Wände und ein einheitlicher Laminatboden sorgen für ein modernes und zugleich wohnliches Gesamtbild. Weiße Innentüren runden den harmonischen Eindruck ab.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Auch hier setzt sich der helle und gepflegte Stil der Wohnung fort, der ein Gefühl von Ruhe und Wohlbefinden vermittelt.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2019 vollständig erneuert. Es präsentiert sich in einem zeitlosen Design mit modernen Sanitärobjekten, einer komfortablen Dusche und neutralen Fliesen – eine gelungene Kombination aus Funktionalität und Stil. Die zentrale Heizungsanlage sorgt für behagliche Wärme, und dezent integrierte Heizkörper fügen sich unauffällig in das Wohnkonzept ein.

Ein weiteres Highlight ist die Einbauküche, die optimal in den Wohnbereich integriert ist. Sie bietet reichlich Arbeitsfläche, ist mit allen wichtigen Geräten ausgestattet und lädt zum sofortigen Einzug und Kochen ein.

Das Treppenhaus überzeugt mit einem hochwertigen Granitbelag und unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck des Hauses. Regelmäßige Instandhaltungen gewährleisten ein ansprechendes Erscheinungsbild und ein angenehmes Miteinander in der

Hausgemeinschaft.

Die Wohnung ist derzeit für 740€ kalt vermietet.

Ob Singles, Paare oder Berufspendler – wer Wert auf ein gepflegtes, modernes Zuhause in ruhiger, zugleich zentraler Lage legt, wird sich hier schnell wohlfühlen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Wohnung. Gerne stehen wir Ihnen für Fragen oder zur Terminvereinbarung zur Verfügung.

Objektnummer: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

Ausstattung und Details

- Laminat
- weiße Zimmertüren
- weiße Kunststoffrahmenfenster
- weiß gestrichen
- helle Wohnung
- Heizkörper
- 15 Wohneinheiten
- modern gestaltetes Haus
- Granitbelag im Treppenhaus
- Balkon
- Einbauküche
- modernes Badezimmer mit Dusche
- 740 Euro teilmöblierte Vermietung

Objektnummer: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Düsseldorf-Friedrichstadt, einem der beliebtesten und zentralsten Stadtteile der Landeshauptstadt. Friedrichstadt überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur, die zentrale Lage sowie den charmanten Mix aus Gründerzeitarchitektur, urbanem Leben und ruhigen Wohnstraßen.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister des täglichen Bedarfs. Die Berliner Allee und der Graf-Adolf-Platz sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – Straßenbahn, U-Bahn und Bus sind bequem erreichbar.

Auch die Düsseldorfer Innenstadt, der Hauptbahnhof sowie der beliebte Rheinuferspazierweg sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Für Erholung im Grünen sorgt der nahegelegene Volksgarten, einer der schönsten Parks der Stadt.

Friedrichstadt ist damit eine begehrte Wohnlage für Singles, Paare und Berufstätige, die das urbane Leben in zentraler Lage schätzen – mit kurzen Wegen, lebendigem Umfeld und hoher Lebensqualität.

Objektnummer: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.8.2032.
Endenergiebedarf beträgt 131.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch!
Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen.

Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25013194 - 40215 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com