

Düsseldorf - Flingern

# Moderne und lichtdurchflutete 4-Zimmer- Wohnung mit großem Balkon

Objektnummer: 26013068



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

**KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

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

Objektnummer: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Auf einen Blick

Objektnummer	26013068	Kaufpreis	795.000 EUR
Wohnfläche	ca. 124 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	2016	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)	Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	43.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.09.2026	Energieeffizienzklasse	A
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## Ein erster Eindruck

Diese hochwertige Eigentumswohnung befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2016 und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, exklusive Ausstattung sowie ihre familienfreundliche, verkehrsberuhigte Lage im beliebten "Grafental".

Auf rund 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche in der 1. Etage erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept, das bequem und barrierefrei mit dem Aufzug erreichbar ist. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der durch die bodentiefen Fenster besonders hell und einladend wirkt. Die moderne Einbauküche mit stilvoller Kochinsel fügt sich harmonisch in den Raum ein und lässt keine Wünsche offen.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, der zusätzlichen Raum zum Entspannen bietet.

Die Wohnung verfügt über eine ideale Aufteilung mit zwei Schlafzimmern, wobei das Hauptschlafzimmer mit einer begehbaren Ankleide sowie einem Bad en suite ausgestattet ist. Ein weiteres Zimmer eignet sich flexibel als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres modernes Badezimmer sowie eine praktische Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum schafft.

Ausstattungs-Highlights:

Hochwertiger Parkettboden

Bodentiefe Fenster für optimale Lichtverhältnisse

Elektrische Rollläden

Moderne Einbauküche mit Kochinsel

Passives Lüftungssystem für ein angenehmes Raumklima

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional für 25.000 € erworben werden und rundet dieses attraktive Angebot ab. Derzeit sind die Wohnung und der Stellplatz vermietet, über eine Eigennutzung kann mit den Mietern gesprochen werden.

Fazit:

Diese exklusive Wohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine ruhige, familienfreundliche Lage – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder als werthaltige Kapitalanlage.

**Objektnummer: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## Ausstattung und Details

Die Wohnung wurde 2016 mit absolut hochwertigen Materialien fertiggestellt.

Folgende Merkmale sind hier nur einige Beispiele:

- Große Panorama-Fensterfronten
- Elektrische Rolläden
- Edler Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Moderne Badezimmer: Ein Duschbad und ein Masterbad ensuite mit Dusche und Badewanne
- Offene Küche mit exklusiver Einbauküche und Kochinsel
- Barrierefreier Zugang
- Tiefgaragestellplatz auf Wunsch separat für 25.000 € zu erwerben
- Gute Energiewerte Dank energetischer Bauweise und Fernwärme sorgen für geringe Nebenkosten

**Objektnummer: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in ruhiger Lage im neuen Wohngebiet "Grafental". Hier leben Sie abseits des Trubels der Stadt zurückgezogen und ruhig und sind dennoch in wenigen Minuten mitten im Geschehen.

Flingern-Nord ist ein besonders beliebter Stadtteil, denn hier ist es noch herrlich grün und erholsam. Der angrenzende Grafenberger Wald mit seinen großen Wald- und Erholungsflächen bietet zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. In direkter Umgebung liegen der bekannte Rochusclub, die Galopprennbahn mit ihrem integrierten Golfplatz und der bezaubernde Wildpark.

Am nahe gelegenen Staufensplatz befinden sich Ärzte, Banken und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung an die Autobahn, den Flughafen und in die Innenstadt mit der beliebten Königsallee vervollständigen die hohe Wohn- und Lebensqualität dieser großartigen Lage.

Die Verkehrsanbindung zur Stadtmitte ist optimal und mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen.

Alle Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ausreichend vorhanden. Das Stadtzentrum ist mit den Straßenbahnlinien U71, U72, U73, U 83,725 in ca. 15 Minuten erreichbar. Zur A 3 sind es mit dem Auto ca. sechs Kilometer. Von hier aus gelangen Sie auf die A 44 und die A 52.

**Objektnummer: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## Weitere Informationen

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: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## 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)