

Düsseldorf

# Helles Stadtleben in charmanter Etage mit Weitblick und Komfort

Objektnummer: 26013069KA



KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 44 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26013069KA - 40217 Düsseldorf**

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

**Objektnummer: 26013069KA - 40217 Düsseldorf**

## **Auf einen Blick**

|                     |                             |                    |  |
|---------------------|-----------------------------|--------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26013069KA</b>           | <b>Kaufpreis</b>   | <b>239.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 44 m<sup>2</sup></b> | <b>Wohnung</b>     | <b>Etagenwohnung</b>   |
| <b>Etage</b>        | <b>1</b>                    | <b>Provision</b>   | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>2</b>                    |                    |  |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>1</b>                    |                    |  |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>1</b>                    |                    |  |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1951</b>                 | <b>Bauweise</b>    | <b>Massiv</b>  |
|                     |                             | <b>Ausstattung</b> | <b>Einbauküche</b>   |

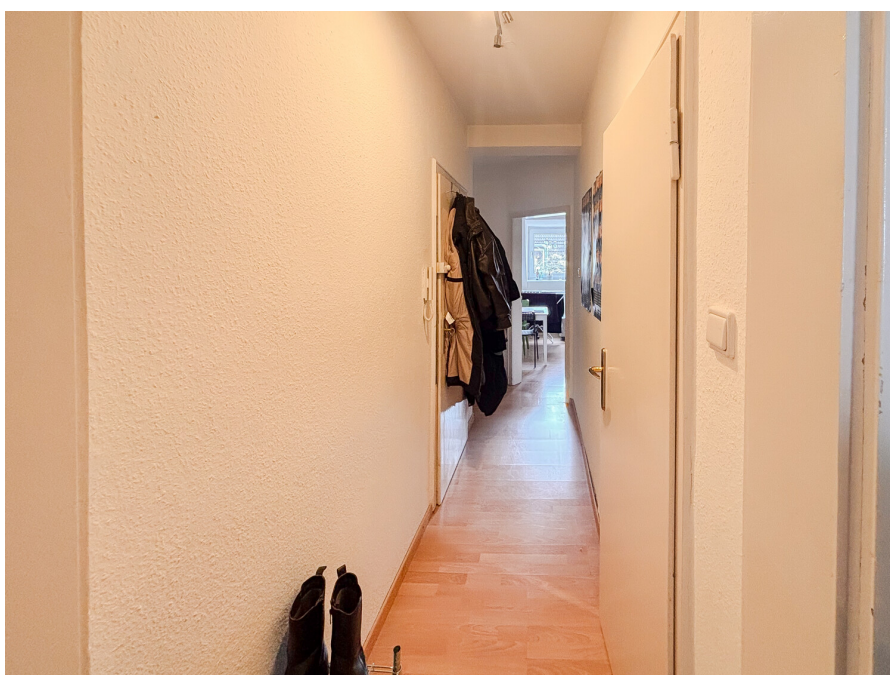
**Objektnummer: 26013069KA - 40217 Düsseldorf**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

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

Objektnummer: 26013069KA - 40217 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013069KA - 40217 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013069KA - 40217 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013069KA - 40217 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013069KA - 40217 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013069KA - 40217 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013069KA - 40217 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013069KA - 40217 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013069KA - 40217 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013069KA - 40217 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013069KA - 40217 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013069KA - 40217 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013069KA - 40217 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013069KA - 40217 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013069KA - 40217 Düsseldorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26013069KA - 40217 Düsseldorf**

## Ein erster Eindruck

**Lichtdurchflutetes City-Zuhause mit Charme und modernem Wohlfühlambiente**

Diese gepflegte Etagenwohnung bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 44 m<sup>2</sup> eine attraktive Möglichkeit, in einer gefragten innerstädtischen Lage ein neues Zuhause zu finden oder eine solide Investition zu tätigen.

Das Gebäude, errichtet im Jahr 1951, präsentiert sich in einem guten Zustand und ist Bestandteil eines vollständig fertiggestellten Hauses. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und überzeugt durch ihre funktionale Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Wohnung umfasst insgesamt zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Die Raumaufteilung ist durchdacht gestaltet: Vom Flur gelangen Sie in die verschiedenen Bereiche der Wohnung, wobei der Zugang zu Wohn- und Schlafzimmer separat möglich ist. Der Flur ist hell und bietet ausreichend Platz für Garderobe und Schuhablage.

Der Wohn- und Essbereich wirkt dank der großen Fensterfront freundlich und lichtdurchflutet. Eine gemütliche Sitzecke lädt zum Entspannen ein, während der Essbereich ausreichend Platz für einen Tisch und Stühle bietet. Die Dachschrägen schaffen eine besondere Wohnatmosphäre und verleihen dem Raum individuellen Charakter. Die Ausrichtung des Fensters sorgt für einen angenehmen Tageslichteinfall sowie einen Ausblick auf die gepflegte, städtische Nachbarschaft mit historisch geprägter Architektur.

Die Küche ist offen in den Wohnbereich integriert und zeichnet sich durch ihre praktische Ausstattung aus. Moderne Einbauschränke in ansprechender Farbgebung bieten großzügigen Stauraum. Ein integrierter Herd mit Cerankochfeld, Backofen und Dunstabzugshaube komplettieren die funktionale Küchenzeile. Sämtliche Küchenbereiche sind auf den Alltag zugeschnitten und ermöglichen ein komfortables Arbeiten.

Das Schlafzimmer besticht durch seinen großzügigen Schnitt und bietet Platz für einen großen Kleiderschrank sowie einen Schreibtisch. Auch hier sorgt die angenehme Deckenhöhe und ein großes Dachfenster für viel Helligkeit. Der Raum eignet sich ideal zum Arbeiten und Ruhen.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss, was zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Die Ausstattung der

**Wohnung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität.**

**Durchgehende Laminatböden in allen Wohnräumen schaffen ein harmonisches Gesamtbild und sorgen für eine pflegeleichte und ansprechende Optik. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Fernwärme, was einen nachhaltigen und effizienten Betrieb gewährleistet.**

**Die Wohnung ist aktuell sehr solide vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 600 Euro zuzüglich einer Nebenkostenvorauszahlung von 180 Euro. Dies bietet Interessenten die Möglichkeit, direkt von Beginn an zuverlässige Einnahmen zu generieren.**

**Zusammenfassend bietet diese charmante Wohnung eine attraktive Möglichkeit für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen. Dank ihrer innerstädtischen Lage, der guten Pflege sowie solider Ausstattung eignet sie sich hervorragend als Rückzugsort oder zum Vermieten.**

**Objektnummer: 26013069KA - 40217 Düsseldorf**

## **Ausstattung und Details**

**gefragte innerstädtische Lage**

**sehr solide vermietet**

**600 Euro Kaltmiete zzgl. 180 Euro Nebenkostenvorauszahlung**

**Laminatboden**

**Waschmaschinenanschluss im Badezimmer**

**Badezimmer mit Dusche**

**charmante Wohnung**

**Objektnummer: 26013069KA - 40217 Düsseldorf**

## **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: 26013069KA - 40217 Düsseldorf**

## **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)**