

Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

# Top Wohnung in Düsseldorf Stadtmitte! Helle 2-Zimmer Wohnung mit zwei Balkonen

Objektnummer: 23013018



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23013018 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

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

Objektnummer: 23013018 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Auf einen Blick

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| Objektnummer  | 23013018                |
| Wohnfläche    | ca. 59,9 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Satteldach              |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung       |
| Etage         | 4                       |
| Zimmer        | 2                       |
| Schlafzimmer  | 1                       |
| Badezimmer    | 1                       |
| Baujahr       | 1958                    |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 299.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 0 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung | Einbauküche                                                               |

Objektnummer: 23013018 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                      |                |
|----------------------------|----------------|----------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen | E              |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            | Endenergieverbrauch  | 156.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 29.10.2028     |                      |                |
| Befuerung                  | Gas            |                      |                |

Objektnummer: 23013018 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 23013018 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 23013018 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 23013018 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 23013018 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 23013018 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 23013018 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 23013018 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Ein erster Eindruck

Hier erwartet Sie eine gut geschnittene Zwei-Raum-Wohnung mitten in Düsseldorf, welche im Jahr 2012 umfassend modernisiert wurde. Die Wohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 60 Quadratmetern ausreichend Platz für Singles oder Paare. Ein Highlight der Wohnung sind die beiden Balkone mit Süd-West Lage, die zu gemütlichen Stunden an der frischen Luft einladen. Einer der Balkone ist vom Wohnzimmer aus erreichbar, der andere Balkon befindet sich direkt an der Küche. Von beiden Balkonen aus hat man einen schönen Blick über die Stadt. Weiterhin verfügt die Wohnung über einen hellen Wohnbereich. Die Küche ist mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Verweilen am Esstisch. Das geräumige Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine Duschbad sowie eine Toilette, ein Bidet und ein Waschbecken. Neben dem Badezimmer gibt es ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, welcher wertvollen Stauraum bietet. Auf dem Balkon zur Hofseite befindet sich noch eine weitere Abstellkammer. Es sei darauf hingewiesen, dass sich die Wohnung im 4. Obergeschoss befindet und kein Aufzug vorhanden ist. Das kann für manche Personen möglicherweise eine Herausforderung darstellen. Dafür profitieren Sie von einem täglichen Training und einem großartigen Ausblick. Die Lage der Wohnung in der Stadtmitte Düsseldorfs ist ideal. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, so dass man bequem alle Teile der Stadt erreichen kann. Lassen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin selbst von dieser schönen Wohnung mit ihrer hervorragenden Lage überzeugen.

Objektnummer: 23013018 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Ausstattung und Details

- Zentrale Lage
- 2 Balkone mit tollem Ausblick
- Parkettboden
- Sanierung 2012
- hochwertige Badausstattung
- Einbauküche
- Abstellkammer auf Balkon
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil

Objektnummer: 23013018 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Alles zum Standort

Die Düsseldorfer Stadtmitte ist einer der an den dichtesten besiedelten Stadtteilen und das wirtschaftliche Zentrum Düsseldorfs. Zahlreiche Bürogebäude und die höchste Konzentration an Einzelhandelsgeschäften innerhalb Düsseldorfs prägen das Bild dieses Stadtteils. Zu den Sehenswürdigkeiten zählen die international bekannte Königsallee, der Hofgarten, der Bergische Löwe, das Düsseldorfer Schauspielhaus, die Johanneskirche und das Wilhelm-Marx-Haus. Eine vorbildliche Infrastruktur, stilvolles Ambiente, internationale Gastronomie, trendige Shopping-Läden und Geschäfte des normalen und gehobenen Bedarfs sind ebenfalls zahlreich in der Stadtmitte zu finden. Die nahe gelegenen Autobahnanschlüsse, wie den nördlichen Zubringer zur A 44 oder auch die Auffahrt zur A 3 und die Bundesstraße 7 sind in wenigen unkomplizierten Autominuten zu erreichen. Den Flughafen erreichen Sie in 10 Minuten, den Hauptbahnhof in 7 Minuten.

Kindergärten: Die 7 zwerge e.V., Harkortstraße 2, 40210 Düsseldorf Kita Stresemannstraße des SKFM Düsseldorf e.V., Stresemannstraße 21, 40210 Düsseldorf

Grundschulen: Paul-Klee-Schule, Gerresheimer Straße 34, 40211 Düsseldorf Max Schule, Citadellstraße 2B, 40213 Düsseldorf Weiterführende Schulen: St.Ursula Gymnasium, Ritterstraße 16, 40213 Düsseldorf Luisen-Gymnasium, Bastionstraße 24, 40213 Düsseldorf Görres-Gymnasium, Königsallee 57, 40212 Düsseldorf Bus/

Bahnverbindungen: 780, 782, 785, 834, 805, 738, 752, 754, 737, 721, 722, 817, NE 3, NE5, NE7, SB50 U76, U75, U74, U72, 807, 812 Supermärkte: Rewe Carlsplatz 18, 40213 Düsseldorf, The Crown, Edeka Berliner Allee 52, 40212 Düsseldorf Restaurants: Schwan Restaurant Düsseldorf Altstadt, Mühlenstraße 2, 40213 Düsseldorf Weinhaus Tante Anna Andreasstraße 2, 40213 Düsseldorf Krankenhaus: Evangelisches Krankenhaus, Kirchfeldstraße 40, 40217 Düsseldorf St. Vinzenz-Krankenhaus, Schloßstraße 85, 40477 Düsseldorf Naherholung: Hofgarten Düsseldorf, 40213 Düsseldorf

Objektnummer: 23013018 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 156.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist E. Zum 360° Rundgang; <https://von-poll.com/tour/meerbusch/IGJT>

Objektnummer: 23013018 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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