Düsseldorf – Flingern

Erstbezug - Wohnung mit Sonnenterrasse in harmonischer Nachbarschaft

Objektnummer: 25013122

MIETPREIS: 2.680 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25013122 - 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: 25013122 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Auf einen Blick

Objektnummer	25013122
Wohnfläche	ca. 149 m²
Etage	5
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2020
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 100 EUR (Miete)

Mietpreis	2.680 EUR
Nebenkosten	320 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25013122 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	19.02.2030
Befeuerung	Fernwärme

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	53.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 25013122 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Die Immobilie

Objektnummer: 25013122 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Die Immobilie

Objektnummer: 25013122 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Die Immobilie

Objektnummer: 25013122 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Die Immobilie

Objektnummer: 25013122 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Die Immobilie

Objektnummer: 25013122 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Die Immobilie

Objektnummer: 25013122 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Ein erster Eindruck

Die angebotene, exklusive Wohnung befindet sich im 5. OG des im Jahr 2020 erbauten Mehrfamilienhauses in bester Lage von Flingern-Nord. Auf ca. 149 m² verteilt erleben Sie hier ein ganz besonderes Wohlfühl-Gefühl!

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Er bietet viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden und öffnet sich direkt zur großen Sonnenterrasse – ein wunderbarer Ort, um die warmen Tage entspannt zu genießen. Großflächige, bodentiefe Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Wohnbereichen.

Insgesamt stehen vier gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, darunter drei komfortable Schlafzimmer. Besonders hervorzuheben ist das Hauptschlafzimmer, das über ein eigenes En-Suite-Badezimmer mit moderner Badewanne verfügt und damit Rückzugsort und Wohlfühloase zugleich ist. Ein zweites Badezimmer mit großzügiger Dusche bietet zusätzlichen Komfort für den Alltag.

Der Vorratsraum verfügt über einen Waschmaschinenanschluss, was die Hausarbeit besonders praktisch und einfach macht. Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein großzügiger Kellerraum sorgen für zusätzlichen Komfort und Stauraum und runden das Angebot ab.

Wir laden Sie herzlich ein, diese ansprechende Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher kennenzulernen. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Termin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

Objektnummer: 25013122 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Ausstattung und Details

- Erstbezug
- großzügige Sonnenterrasse
- Schlafzimmer En-Suite mit Badewanne
- Personenaufzug
- Gegensprechanlage
- Vorratsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- kinderfreundliche Wohngegend (Kindergärten/Spielplätze)

Objektnummer: 25013122 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Alles zum Standort

Flingern ist ein ehemaliges traditionelles Arbeiterwohnquartier und ist damit als zentrale Wohnlage sehr beliebt. Besonders Flingern-Nord ist ein lebendiger, sich stetig weiterentwickelnder Stadtteil Düsseldorfs, in dem sich viele gute Geschäfte und Restaurants angesiedelt haben. Auch die Kunstszene hat sich in den letzten Jahren verstärkt in Flingern niedergelassen, sodass inzwischen viele Galerien und Ateliers den Stadtteil prägen. Besonders hervorzuheben ist auch die gute Nachbarschaftskultur und die vielen Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein. Insbesondere in Flingern-Nord schlägt das junge, kulturelle und progressive Herz der Landeshauptstadt.
Der Stadtteil ist bekannt für seine schönen Altbauwohnungen und Hinterhöfe. Trotz der zentralen Lage in Nähe der Düsseldorfer Innenstadt und Altstadt, lassen sich auch einige ruhige Lagen finden. Haupteinkaufs- und Verkehrsstraßen des Stadtteils sind die Ackerstraße und die Birkenstraße. Auch Banken, Ärzte sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig gut zu erreichen.
Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das überregionale Autobahnnetz ist ein weiterer Vorteil des Stadtteils Flingern.

Einkaufsmöglichkeiten:
Lidl, Grafenberger Allee 289c, 40235 Düsseldorf, Aldi Süd, Gaußstraße 24, 40235 Düsseldorf

Kindergärten:
Genießerkind GmbH, Neanderstraße 1, 40235 Düsseldorf, Kinder Städtischer Kindertagesstätte, Luise-Rainer-Straße 12, 40235 Düsseldorf

Grundschulen:
GGS Flurstraße, Flurstraße 59, 40235 Düsseldorf, Montessori-Grundschule, Lindenstraße 140, 40233 Düsseldorf, KGS Mettmanner Straße, Hubbelrather Straße 13,40233 Düsseldorf

Weiterführende Schulen:
Goethe-Gymnasium, Lindemannstr. 57, 40237 Düsseldorf, Görres Gymnasium, Königsallee 57,40212 Düsseldorf, Anne-Frank-Realschule, Ackerstraße 174, 40233 Düsseldorf

Verkehrsanbindungen:
Bahnlinien U71, U72, U73, U75, U83, 706, 708, 709, Buslinien 810,815, 834, NE2, NE4,

NE5

Objektnummer: 25013122 - 40235 Düsseldorf – Flingern

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.2.2030.
Endenergiebedarf beträgt 53.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25013122 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com