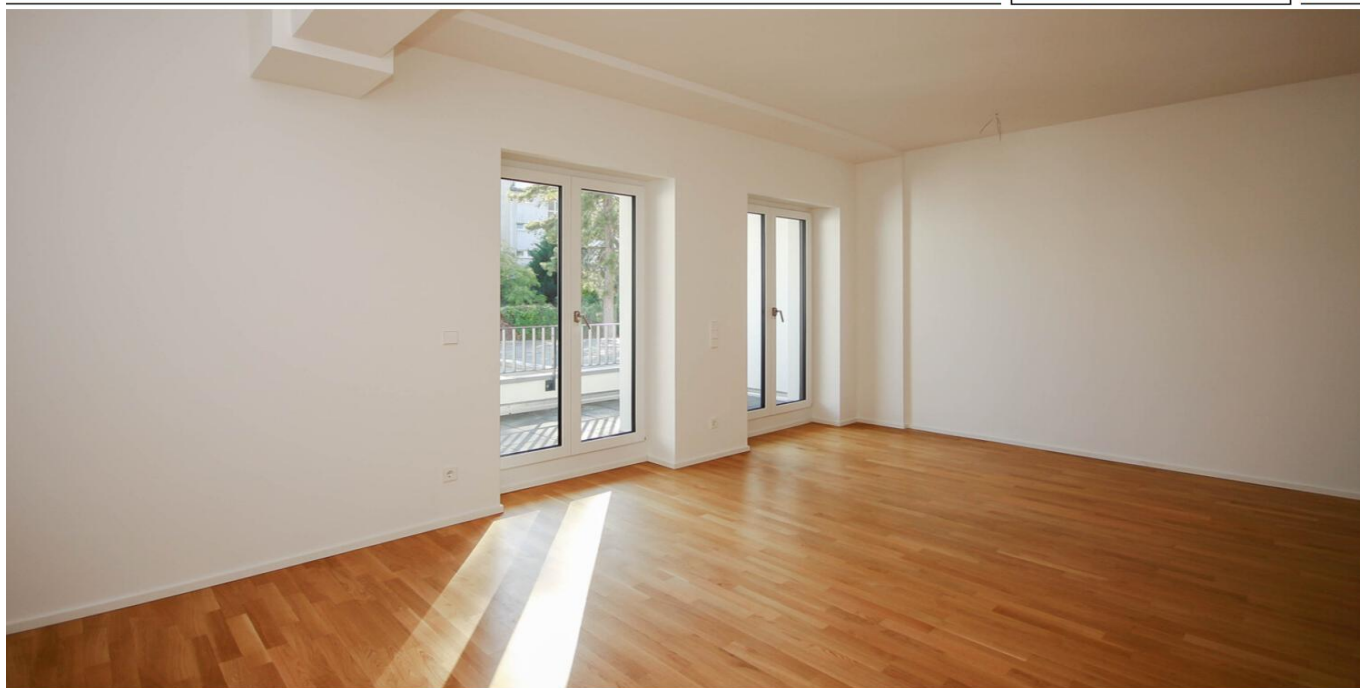


Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

# Großzügige 5-Zimmer-Wohnung in neuwertigem Zustand – Kernsanierung 2020

Objektnummer: 25013179



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

MIETPREIS: 2.600 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25013179 - 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: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25013179   |
| Wohnfläche   | ca. 134 m² |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1957       |

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| Mietpreis                     | 2.600 EUR        |
| Nebenkosten                   | 500 EUR          |
| Wohnung                       | Etagenwohnung    |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2020             |
| Bauweise                      | Massiv           |
| Ausstattung                   | Gäste-WC, Balkon |

Objektnummer: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |               |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergiebedarf            | 71.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.09.2030 | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1957          |

Objektnummer: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Wohnung aus dem Baujahr 1957 präsentiert sich nach einer umfangreichen Kernsanierung im Jahr 2020 in einem exzellenten und neuwertigen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 134 m², verteilt auf insgesamt fünf Zimmer, bietet diese Immobilie ausreichend Platz und funktionale Raumaufteilung für unterschiedlichste Wohnkonzepte – von Familien bis hin zu anspruchsvollen Paaren.

Der offene und zugleich klar strukturierte Grundriss überzeugt durch eine optimale Verbindung von Großzügigkeit und Privatsphäre. Das geräumige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung und vereint Wohnkomfort mit funktionaler Küchengestaltung. In diesem großzügigen Raum befinden sich bereits alle notwendigen Anschlüsse für eine moderne Küche, die noch individuell gestaltet werden kann. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre – ideal zum Entspannen und für geselliges Beisammensein.

Insgesamt vier Schlafzimmer stehen zur Verfügung, die vielseitig genutzt werden können: als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder auch als Home-Office. Zwei moderne Badezimmer, jeweils hochwertig ausgestattet, sorgen für maximalen Komfort und vermeiden morgendlichen Stau. Die Bäder sind zeitgemäß gefliest und verfügen je nach Raum über eine bodengleiche Dusche bzw. eine Badewanne.

Die Ausstattung der Wohnung spiegelt einen gehobenen Standard wieder, was sich in den verwendeten Materialien und der Verarbeitung deutlich zeigt: Glatte Wände, Echtholzparkett und moderne Bäder unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck.

Abgerundet wird das Angebot durch ausreichend Abstellmöglichkeiten sowie einen separaten Kellerraum. Die Immobilie ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Wer Wert auf eine moderne, großzügige Wohnung in zentraler Lage legt und komfortables sowie zeitgemäßes Wohnen sucht, findet hier den passenden Lebensmittelpunkt.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin.

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

Objektnummer: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Ausstattung und Details

- moderne Badezimmer
- Echtholzparkett
- bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung
- großzügiger Balkon zum Innenhof
- Abstellraum
- Kellerraum

**Objektnummer: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte**

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in sehr zentraler Lage in der Düsseldorfer Stadtmitte in unmittelbarer Nähe zur Königsallee und dem japanischen Viertel. Die beliebte Düsseldorfer Altstadt, der Hauptbahnhof oder der Graf-Adolf-Platz sowie die „Bankenmeile“ sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Zudem befinden sich eine Vielzahl von Cafés und Restaurants in direkter Umgebung. Auf der Oststraße, der Berliner Allee und den umliegenden Straßen gibt es vielseitige und umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Kurz um, egal was Sie erledigen möchten, von hier aus machen Sie es zu Fuß. Die Düsseldorfer Innenstadt verfügt über eine perfekt ausgeprägte Infrastruktur und ist durch ein dichtes öffentliches Verkehrsnetz sehr gut an die angrenzenden Nachbarstädte angebunden.

### Kindergärten:

Kita Froschkönig, Marienstraße 25, 40212 Düsseldorf

Kinder, Kinder ... Beruf und Familie e.V., Oststraße 80, 40210 Düsseldorf

westl.: Mariensäule (Orangeriestraße 1, 40213 Düsseldorf)

südl.: KITA "Die Pünktchens und Antons aus der Carlstadt" (Haroldstraße 20, 40213 Düsseldorf)

### Grundschulen:

Städt. Kath. Grundschule, Gerresheimer Str. 34, 40211 Düsseldorf

Paul-Klee-Schule, Gerresheimer Str. 34, 40211 Düsseldorf

### Weiterführende Schulen:

westl.: Luisengymnasium (Bastionstraße 24, 40213 Düsseldorf), Görres-Gymnasium (Königsallee 57, 40212 Düsseldorf)

### Bahnlinien:

701, 704, 705, 706, 707, 708, 709, U70, U71, U72, 73, U76, U77, U78, U79, U83, Hauptbahnhof (in alle Richtungen& Fernverkehr)

Objektnummer: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2030.

Endenergiebedarf beträgt 71.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

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: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## 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)