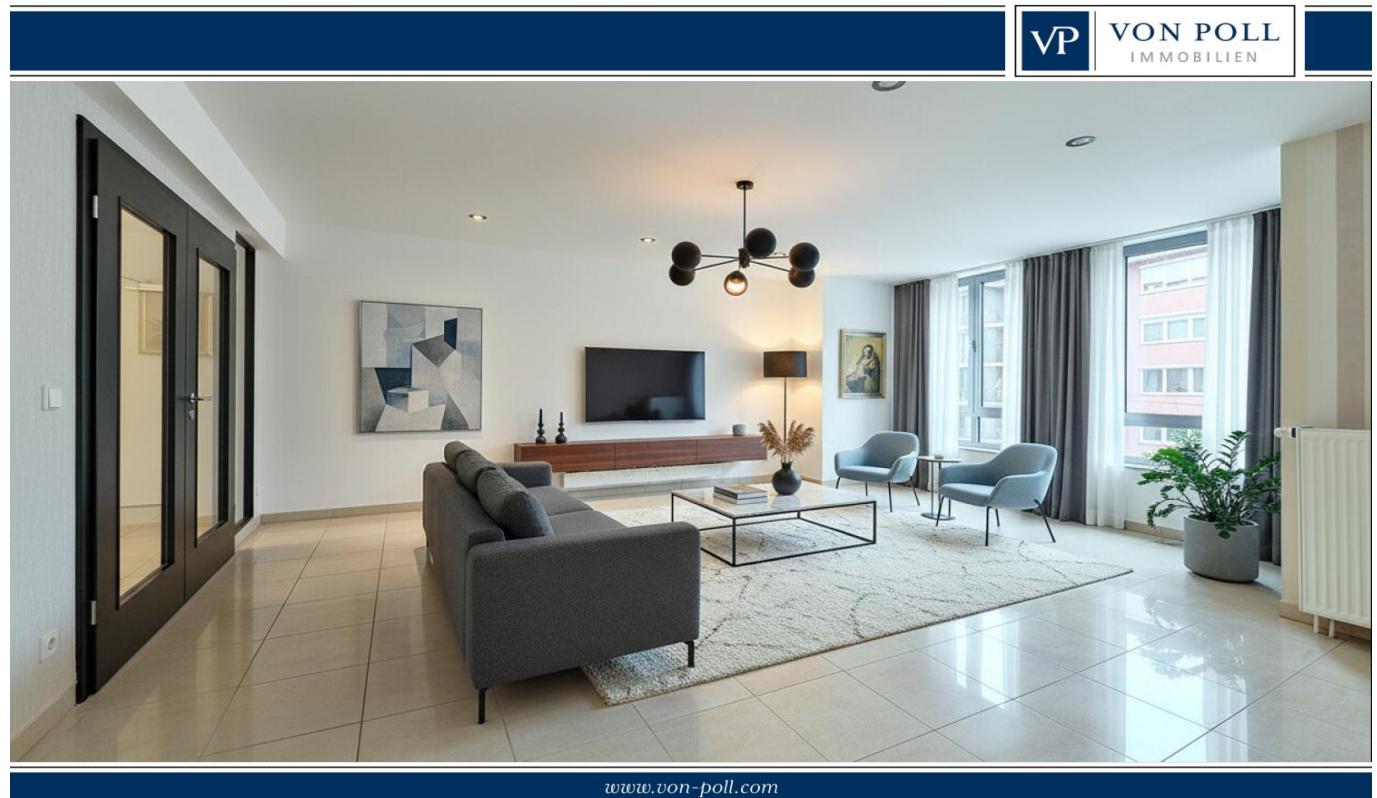


Düsseldorf – Derendorf

# Helle Wohnung für Jung und Alt - Aufzug, barrierefrei, Balkon und Garage - mitten in der Stadt!

*Objektnummer: 25013209*



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

**KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

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

Objektnummer: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25013209	Kaufpreis	525.000 EUR
Wohnfläche	ca. 101 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2007		
Stellplatz	1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	74.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.03.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf**

## Ein erster Eindruck

Lichtdurchflutetes Wohnglück – moderner Komfort, großzügiger Grundriss und sonniger Balkon

Diese wunderbar gepflegte Etagenwohnung aus dem Jahr 2007 bietet auf ca. 101 m<sup>2</sup> ein Wohngefühl, das Raum, Licht und zeitgemäßen Komfort harmonisch miteinander verbindet. In einem modernen Wohnhaus mit stilvoll gestaltetem Granittreppenhaus gelegen, gelangen Sie barrierefrei und bequem per Aufzug direkt zu Ihrer Wohnung – ein Plus an Komfort im Alltag.

Bereits beim Betreten entfaltet der weitläufige, helle Wohnbereich seine besondere Wirkung: Großzügige Fensterfronten lassen den Raum in natürlichem Licht erstrahlen und eröffnen den Zugang zum großzügigen Balkon.

Die separate Küche ist mit einer zeitlosen Einbauküche ausgestattet und bietet Stauraum sowie Elektrogeräte.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei gut geschnittene Zimmer. Die beiden Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten und lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Gästebereich nutzen.

Das komfortable Badezimmer überzeugt durch seine Größe und die durchdachte Ausstattung: Badewanne, separate Dusche und ein moderner Waschtisch sorgen für Wellnessgefühl im Alltag. Ein zusätzliches Gäste-WC mit Waschbecken steigert den Wohnkomfort und bietet praktische Vorteile für Besucher.

Die moderne Zentralheizung sowie der Fliesenboden unterstreichen den zeitgemäßen Wohnstandard. Die gesamte Wohnanlage präsentiert sich kontinuierlich gepflegt und vermittelt ein angenehmes, wertbeständiges Wohnumfeld.

Ein eigener Kellerraum, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und verfügbare Außenstellplätze ergänzen das attraktive Gesamtpaket. Die zentrale, dennoch ruhige Lage ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Nahverkehr und weiteren Versorgungseinrichtungen.

Diese Wohnung ist ideal für ältere Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf eine moderne Ausstattung, ein gepflegtes Umfeld und eine großzügige Raumaufteilung

legen. Die Immobilie ist zentral gelegen und verfügt über eine gute Anbindung an die Infrastruktur. Alle notwendigen Läden und Einrichtungen erreichen Sie fußläufig.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese ansprechende Immobilie persönlich – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf**

## Ausstattung und Details

Fliesenboden

helle Wohnung

geräumiger Grundriss

großes Badezimmer

Gäste-WC mit Waschbecken

2 Schlafzimmer

Balkon

separate Küche mit zeitloser Einbauküche

modernes Wohnhaus mit Granittreppenhaus, das durch Hausmeisterdienste und  
regelmäßige Treppenhauseinigungen gepflegt wird

Aufzug direkt in die Wohnung

Einzelgarage in Garagenhof separat zu erwerben

**Objektnummer: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf**

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Derendorf, einer zentral gelegenen Wohnlage. Derendorf ist bereits seit Generationen eines der beliebtesten Wohnviertel der Landeshauptstadt. Am nördlichen Cityrand angrenzend an Golzheim und Pempelfort zeigt sich hier das urbane Leben von seiner besten Seite: Ein pulsierendes Stadtteil-Leben mit tollen Einkaufsmöglichkeiten, lebendigen Stadtteilplätzen, Parks und Wochenmärkten, zahlreichen trendigen Restaurants und Bars sowie einer perfekten Anbindung an den Nahverkehr!

Ob nun Shoppen auf der berühmten Kö, der Spaziergang im Hofgarten oder am Rhein, der gemütliche Samstagseinkauf mit der Familie auf den umliegenden Stadtteilstraßen wie der Nord- oder Duisburger Straße, von hier aus erreichen Sie ihr Ziel in wenigen Minuten zu Fuß. Und sollten Sie auf das Auto nicht verzichten wollen, so haben Sie hier ebenfalls optimale Verkehrsanbindungen durch die wenige Minuten entfernte A 52 nach Neuss, Mönchengladbach und Essen sowie zum Düsseldorfer Flughafen.

Bahnlinien:

701, 704, 705, 707, S1, S6, S11

Fernstraßen:

B1-> A52, B8 -> A44, A52 und A59, B7

Buslinien:

733, 756, 758, 776, 834

Supermärkte:

Edeka, Netto, Kaufland, Rewe, Aldi, Lidl

Restaurants:

Restaurant Gingerboy (panasiatisch), Glockenstraße 24, 40476 Düsseldorf

Schwan Restaurant (deutsch), Frankenstraße 1, 40476 Düsseldorf

Prickynoo (thailändisch), Roßstraße 21, 40476 Düsseldorf

Trattoria Las Castagnas (italienisch), Roßstraße 9, 40476 Düsseldorf

Mangold (saisonale), Glockenstraße 20, 40476 Düsseldorf

**Objektnummer: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 74.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf**

## **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)