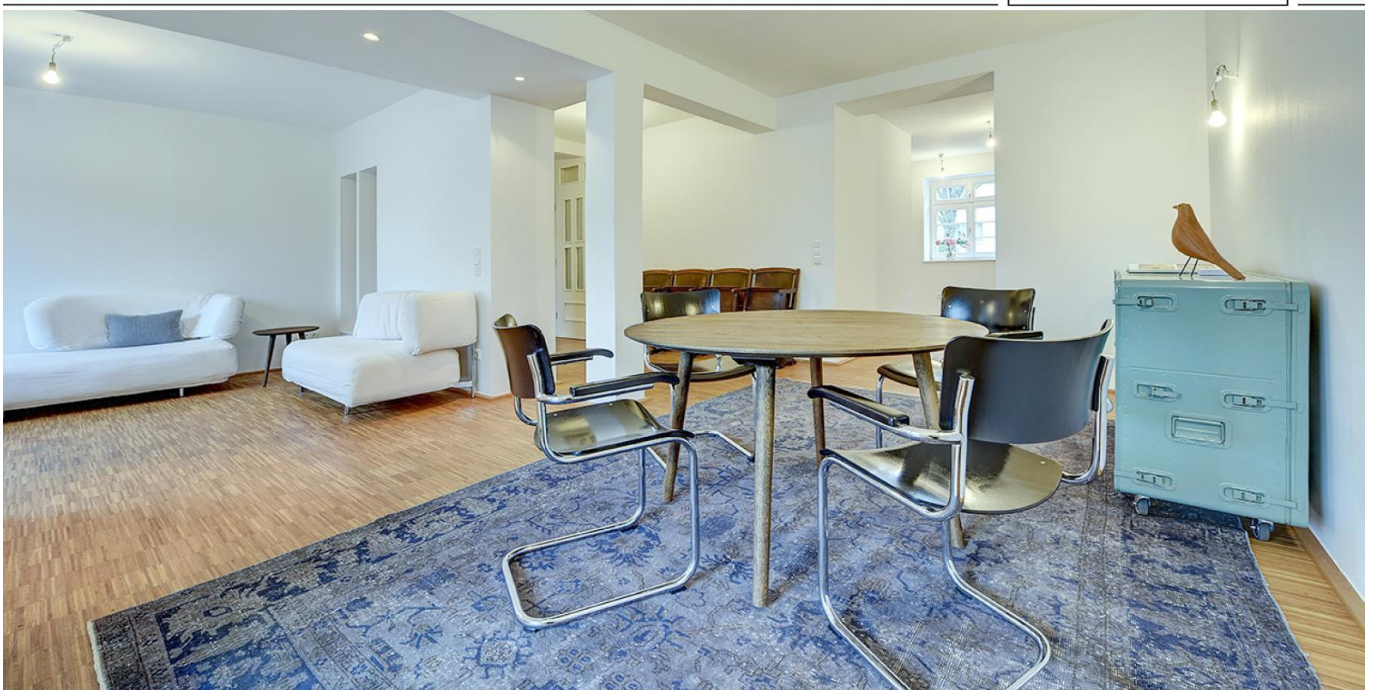


Düsseldorf / Derendorf - Derendorf

# Backstein 1929 – Stilvolle Altbauwohnung mit zwei Balkonen & Innenhoflage

Objektnummer: 26013019



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

**KAUFPREIS: 670.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

Objektnummer: 26013019 - 40476 Düsseldorf / Derendorf - Derendorf

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

Objektnummer: 26013019 - 40476 Düsseldorf / Derendorf - Derendorf

## Auf einen Blick

|              |                        |                               |   |
|--------------|------------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 26013019               | Kaufpreis                     | 670.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 100 m <sup>2</sup> | Wohnung                       | Erdgeschosswohnung  |
| Zimmer       | 3.5                    | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2                      |                               |   |
| Badezimmer   | 1                      |                               |   |
| Baujahr      | 1929                   |                               |   |
|              |                        | Modernisierung /<br>Sanierung | 2025  |
|              |                        | Bauweise                      | Massiv  |
|              |                        | Nutzfläche                    | ca. 6 m <sup>2</sup>  |
|              |                        | Ausstattung                   | Balkon  |

Objektnummer: 26013019 - 40476 Düsseldorf / Derendorf - Derendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                            |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF                     |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 83.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.08.2026     | Energie-Effizienzklasse     | C                          |
| Befeuerung                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1929                       |

Objektnummer: 26013019 - 40476 Düsseldorf / Derendorf - Derendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013019 - 40476 Düsseldorf / Derendorf - Derendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013019 - 40476 Düsseldorf / Derendorf - Derendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013019 - 40476 Düsseldorf / Derendorf - Derendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013019 - 40476 Düsseldorf / Derendorf - Derendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013019 - 40476 Düsseldorf / Derendorf - Derendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013019 - 40476 Düsseldorf / Derendorf - Derendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013019 - 40476 Düsseldorf / Derendorf - Derendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013019 - 40476 Düsseldorf / Derendorf - Derendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013019 - 40476 Düsseldorf / Derendorf - Derendorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26013019 - 40476 Düsseldorf / Derendorf - Derendorf**

## Ein erster Eindruck

Charakter trifft Zeitgeist.

In einem denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1929 verbindet diese 2006 hochwertig sanierte Wohnung historische Substanz mit einem klaren, zeitgemäßen Wohngefühl. Die markante Backsteinarchitektur und die fein gegliederten Sprossenfenster verleihen dem Haus Charakter – im Inneren entsteht ein stimmiges Zusammenspiel aus Stil, Qualität und Atmosphäre.

Auf rund 100 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein Grundriss, der Großzügigkeit und Struktur vereint.

Der Wohn- und Essbereich bildet das Herz der Wohnung. Über Eck angelegt, entsteht eine natürliche Aufteilung in unterschiedliche Zonen: ein offener, kommunikativer Essbereich und ein ruhiger Wohnbereich mit angenehmer Tiefe. Die Raumwirkung ist weitläufig, aber nicht beliebig – klar gegliedert, lichtdurchflutet und mit spürbarer Qualität.

Von hier aus betreten Sie einen der beiden Balkone – ein Außenbereich, der den Wohnraum erweitert und Platz für entspannte Stunden im Freien schafft.

Zwei weitere Zimmer bieten flexible Möglichkeiten: Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – je nach Lebenssituation. Einer dieser Räume verfügt ebenfalls über einen eigenen Balkon und schafft damit eine private Rückzugsebene mit zusätzlicher Freiraumqualität.

Echtholzparkett in Hochlamelle, glatt verputzte Wände und Türen mit historischer Füllungsaufteilung unterstreichen den hochwertigen Charakter. Die Holz-Sprossen-

Fenster im originalen Teilungsraster verbinden architektonische Authentizität mit moderner Isolierverglasung.

Das Badezimmer präsentiert sich zeitlos und hochwertig mit großformatigen Fliesen und qualitätsvoller Ausstattung.

Eine energiesparende Gas-Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserbereitung, ein leiser Aufzug sowie ein geräumiger, ebenerdig gelegener Fahrradraum runden das Angebot ab.

Eine Wohnung für Menschen, die Atmosphäre suchen – und Qualität erwarten.

**Objektnummer: 26013019 - 40476 Düsseldorf / Derendorf - Derendorf**

## Ausstattung und Details

Die Wohnung überzeugt durch eine stilvolle Kombination aus historischen Details und zeitgemäßem Wohnkomfort. Sie wurde 2006 saniert und hochwertige Materialien, durchdachte Ausstattungsmerkmale und eine sorgfältige Ausführung unterstreichen den besonderen Charakter dieser Immobilie:

### Wohnambiente & Materialien

- Echtholzparkett
- glatt verputzte Innenwände
- Innentüren mit nachgebildeter historischer Füllungsaufteilung

### Fenster & Sicherheit

- Holz-Sprossen-Fenster mit Isolierverglasung im originalen Teilungsraster aus der Erbauungszeit
- massive Wohnungseingangstür in Holz-/Glaskonstruktion mit Dreifach-Verriegelung

### Bad & Sanitär

- kleinformatische Wand- und Bodenfliesen
- qualitätsvolle Ausstattung in den Badezimmern

### Außenbereiche

- zwei Terrassen zum ruhigen Innenhof

### Technik & Komfort

- energiesparende Gas-Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserbereitung
- bequemer und leiser Aufzug
- geräumiger, ebenerdig gelegener Fahrradraum

**Objektnummer: 26013019 - 40476 Düsseldorf / Derendorf - Derendorf**

## Alles zum Standort

Derendorf steht für urbanes Leben mit Struktur.

Zwischen Innenstadt, Pempelfort und Golzheim gelegen, verbindet der Stadtteil gewachsene Architektur mit zeitgemäßer Entwicklung. Historische Fassaden treffen auf moderne Wohnkonzepte, kleine Cafés auf etablierte Gastronomie – lebendig, aber nicht überdreht.

Die Wege sind kurz:

Innenstadt, Königsallee und Rhein erreichen Sie in wenigen Minuten. Straßenbahn, Bus und der S-Bahnhof Düsseldorf-Derendorf sorgen für eine schnelle und unkomplizierte Anbindung – in alle Richtungen.

Im direkten Umfeld prägen Restaurants, Cafés, Bars und individuelle Geschäfte das Straßenbild. Alles ist fußläufig erreichbar, vieles spontan. Gleichzeitig bieten der nahegelegene Nordpark und das Rheinufer Raum für Bewegung und Erholung – ein Ausgleich zum urbanen Alltag.

Derendorf ist kein Szeneviertel auf Zeit, sondern ein gewachsener Stadtteil mit Haltung. Eine Lage für Menschen, die zentrale Anbindung, urbanes Umfeld und architektonische Substanz gleichermaßen schätzen.

**Objektnummer: 26013019 - 40476 Düsseldorf / Derendorf - Derendorf**

## Weitere Informationen

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: 26013019 - 40476 Düsseldorf / Derendorf - 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)