

Düsseldorf - Pempelfort

# Ein Traum über den Dächern von Pempelfort - Lichtdurchflutete Maisonette-Dachgeschosswohnung

Objektnummer: 26013085



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

MIETPREIS: 3.090 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182,28 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26013085 - 40479 Düsseldorf - Pempelfort**

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

**Objektnummer: 26013085 - 40479 Düsseldorf - Pempelfort**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26013085</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 182,28 m<sup>2</sup></b>
<b>Etage</b>	<b>4</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1955</b>

<b>Mietpreis</b>	<b>3.090 EUR</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>454 EUR</b>
<b>Wohnung</b>	<b>Maisonette</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2013</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon</b>

Objektnummer: 26013085 - 40479 Düsseldorf - Pempelfort

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	133.37 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.05.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26013085 - 40479 Düsseldorf - Pempelfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013085 - 40479 Düsseldorf - Pempelfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013085 - 40479 Düsseldorf - Pempelfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013085 - 40479 Düsseldorf - Pempelfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013085 - 40479 Düsseldorf - Pempelfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013085 - 40479 Düsseldorf - Pempelfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013085 - 40479 Düsseldorf - Pempelfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013085 - 40479 Düsseldorf - Pempelfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013085 - 40479 Düsseldorf - Pempelfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013085 - 40479 Düsseldorf - Pempelfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013085 - 40479 Düsseldorf - Pempelfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013085 - 40479 Düsseldorf - Pempelfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013085 - 40479 Düsseldorf - Pempelfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013085 - 40479 Düsseldorf - Pempelfort

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26013085 - 40479 Düsseldorf - Pempelfort**

## Ein erster Eindruck

**Haus in Haus über den Dächern von Pempelfort ...**

**In der Nähe des Hofgartens und hoch über den Dächern Düsseldorfs: Dieses außergewöhnliche Penthouse in der 4. und 5. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses von 1955 wurde 2013 vollständig kernsaniert und mit hochwertigen Materialien modern ausgestattet.**

**Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 182 m<sup>2</sup> verfügt die Wohnung über insgesamt 4 Zimmer, davon 3 geräumige Schlafzimmer sowie 3 moderne Badezimmer. Die großzügige Maisonette-Struktur erstreckt sich über zwei Etagen und ermöglicht durch die kluge Raumaufteilung sowohl zeitgemäßes Wohnen als auch Rückzugsmöglichkeiten für die gesamte Familie.**

**Besonders hervorzuheben sind drei unterschiedliche terrassenähnliche Außenflächen, die nicht nur zusätzlichen Freiraum schaffen, sondern dank der integrierten Sonnenschutzmarkise der Firma Markilux, den zahlreichen Pflanzkübeln und dem Gardena Bewässerungssystem ideale Bedingungen für entspannte Stunden im Freien bieten.**

**Die exklusive und stilvolle Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen: Edle Holzböden mit Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Raumklima.**

**Der Wohnbereich besticht durch ein großzügiges, einladendes Ambiente und bodentiefe, großflächig aufklappbare Glastüren, die maximale Helligkeit und einen harmonischen Übergang zur Terrasse ermöglichen. Im Wohnzimmer sorgt ein Kaminofen für eine behagliche Atmosphäre und lädt zu gemütlichen Abenden ein.**

**Im Küchenbereich erwartet Sie eine hochwertige Einbauküche von Alno mit Küchenblock, ausgestattet mit erstklassigen MIELE-Einbaugeräten und dem innovativen Grohe Blue Wassersystem.**

**Das Hauptschlafzimmer im 5. Obergeschoss verfügt über einen maßgefertigten Schrank mit Eichen-Schubladen und wurde stilvoll in Wandfarbe ausgeführt. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Wäschekammer im 4. Obergeschoss mit Waschmaschine und Trockner sowie einen Abstellraum mit Regalsystem und Kühl-/Gefrierkombination. Zwei separate Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum. Optional kann ein Tiefgaragenstellplatz auf der Gartenstraße bei Park-One angemietet werden.**

**Erleben Sie ein stilvolles Zuhause, das Funktionalität und modernes Design auf höchstem Niveau miteinander verbindet. Die Wohnung präsentiert sich lichtdurchflutet mit einem offen gestalteten Wohn- und Essbereich, modernen Badezimmern mit großformatigen Fliesen, sowie abwechslungsreich begrünten Terrassenbereichen, die einen großzügigen Ausblick ins Grüne bieten. Eine Besichtigung wird Sie von den Qualitäten dieses besonderen Objekts überzeugen.**

**Objektnummer: 26013085 - 40479 Düsseldorf - Pempelfort**

## **Ausstattung und Details**

Die Wohnung verfügt über eine exklusive und stilvolle Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt:

- Edle Holzböden mit Fußbodenheizung
- Dreifach verglaste und teils bodentiefe Fenster mit Wärmeschutzverglasung für maximalen Lichteinfall und Energieeffizienz
- 3 Balkone mit Sonnenschutzmarkisen der Firma Markilux, diversen Pflanzkübeln und Gardena- Bewässerungssystem
- Maßgefertigte Einbauten in verschiedenen Bereichen der Wohnung
- Wohnzimmer mit Kaminofen
- Eine exklusive Küche von Alno mit Küchenblock inklusive hochwertigen MIELE-Einbaugeräten und Grohe Blue Wassersystem
- Insgesamt 8 Designer Hängeleuchten im Küchenbereich
- Ca. 60 laufende Meter Bilderleisten
- Schreinergefertigtes Sideboard mit Regalen und integrierter Beleuchtung
- Im Schlafzimmer (5. OG) schreinergefertigter Schrank mit Eichen-Schubladen, ausgeführt in Wandfarbe
- Wäschekammer im 4. Obergeschoss mit Waschmaschine und Trockner
- Abstellraum mit Regalsystem und Kühl-/Gefrierkombination
- Zwei Kellerräume
- Optional ein Tiefgaragenplatz auf der Gartenstraße bei Park-One anmietbar

**Objektnummer: 26013085 - 40479 Düsseldorf - Pempelfort**

## **Alles zum Standort**

Pempelfort zählt zu den gefragtesten innerstädtischen Wohnlagen Düsseldorfs. Der Stadtteil verbindet urbanes Leben, hervorragende Infrastruktur und die Nähe zum Rhein auf besonders attraktive Weise.

Nur wenige Gehminuten trennen Sie von den Rheinwiesen und den weitläufigen Promenaden, die zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Abenden mit Blick auf den Fluss einladen. Gleichzeitig erreichen Sie von hier aus das Stadtzentrum und die Königsallee in kürzester Zeit – ob zu Fuß, mit dem Fahrrad oder über die ausgezeichnete ÖPNV-Anbindung.

Das Viertel ist geprägt von klassischer Gründerzeitarchitektur, modernen Wohnhäusern und einer lebendigen, aber dennoch angenehmen Atmosphäre. In den umliegenden Straßen finden sich Cafés, Restaurants, Boutiquen und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Auch kulturell hat Pempelfort viel zu bieten: Das Museum Kunstpalast, die Tonhalle und der Hofgarten liegen nur einen Spaziergang entfernt.

Dank der zentralen Lage, der Rheinnähe und der hohen Lebensqualität zählt Düsseldorf-Pempelfort zu den beliebtesten Adressen der Stadt – ideal für alle, die das städtische Leben schätzen und gleichzeitig die Nähe zur Natur genießen möchten.

### **Bildung und Betreuung in Düsseldorf-Pempelfort**

Der Stadtteil Pempelfort überzeugt durch seine zentrale Lage und ein hervorragendes Bildungs- und Betreuungsangebot. Für Familien stehen zahlreiche Kindertagesstätten zur Auswahl – darunter die städtische Kita Sternstraße, die Kita Zaunkönige an der Bagelstraße, die Kita Maus an der Jülicher Straße sowie die Kita an der Düsselthaler Straße. Auch kirchliche und freie Träger, wie das Katholische Familienzentrum Heilige Dreifaltigkeit oder die Kindergarteninitiative Derendorf e. V., ergänzen das Angebot in fußläufiger Umgebung.

Im Grundschulbereich sorgen die Matthias-Claudius-Schule, die St. Rochus-Schule und die GGS Lennéstraße für ein wohnortnahes und vielseitiges Lernumfeld.

Mehrere weiterführende Schulen liegen ebenfalls in kurzer Distanz, darunter das Goethe-Gymnasium, das Humboldt-Gymnasium und die Gesamtschule Münsterstraße. Auch diverse Privat- und Berufskollegs sind schnell erreichbar.

**Damit bietet Pempelfort eine durchgängige, hochwertige Bildungslandschaft – von der Kita bis zum Abitur – und zählt zu den familienfreundlichsten Stadtlagen Düsseldorfs, in direkter Nähe zum Rhein und zum Hofgarten.**

**Objektnummer: 26013085 - 40479 Düsseldorf - Pempelfort**

## 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: 26013085 - 40479 Düsseldorf - Pempelfort**

## **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)**