

Düsseldorf - Altstadt

# Stilvolles Cityleben mit Terrasse und Ausblick ins Grüne

Objektnummer: 26013102



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

**KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72,04 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt**

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

**Objektnummer: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26013102</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 72,04 m<sup>2</sup></b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2017</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage, 65000 EUR (Verkauf)</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>575.000 EUR</b>
<b>Wohnung</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Einbauküche</b>

Objektnummer: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	<b>64.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>15.12.2028</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A</b>
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	<b>2017</b>

Objektnummer: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

## Die Immobilie



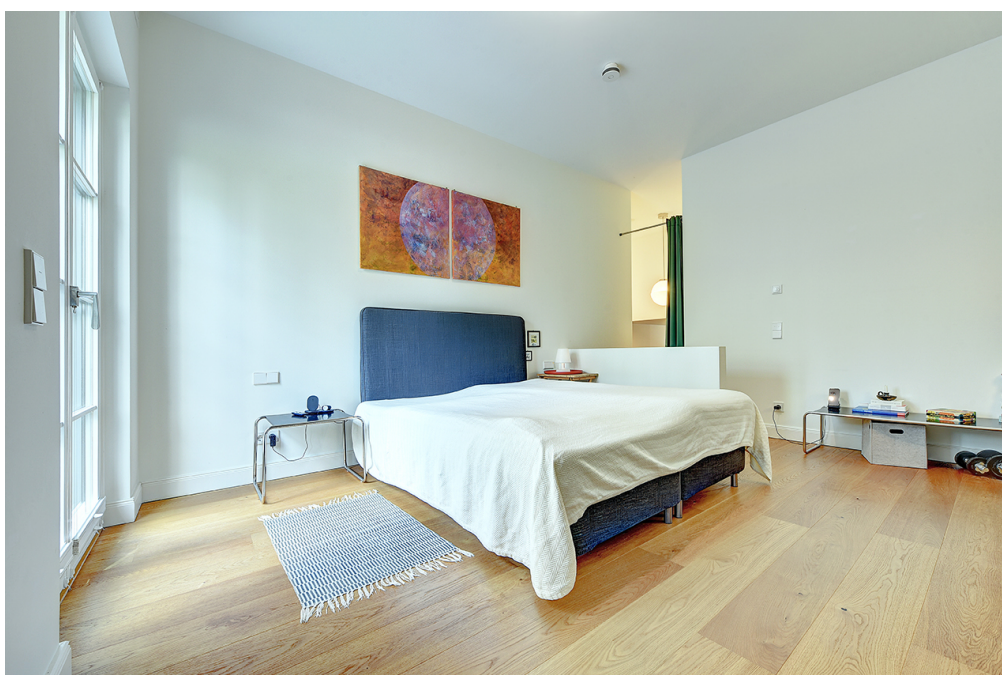
Objektnummer: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt**

## **Ein erster Eindruck**

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit, mitten im Herzen der Stadt einen exklusiven Wohnsitz zu erwerben. Diese moderne Erdgeschosswohnung präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 76,8 m<sup>2</sup> und erfüllt höchste Ansprüche an Qualität, Komfort und Lebensstil. Das Gebäude befindet sich in einem exzellenten Zustand.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt das durchdachte Raumkonzept auf. Insgesamt verteilen sich zwei Zimmer auf die Fläche, darunter ein großzügig geschnittenes Schlafzimmer. Die architektonische Gestaltung besticht durch hohe Decken und eine offene Konzeption des Wohn- und Essbereichs, die zusätzliche Großzügigkeit vermittelt. Die hochwertige Einbauküche ist stilvoll in den Wohnraum integriert und ermöglicht ein kommunikatives Wohnerlebnis – optimal für gemeinsame Stunden mit Freunden oder Familie. Modernste Küchentechnik und ausgesuchte Materialien bieten Ihnen beste Voraussetzungen zum Kochen und Genießen.

Das Badezimmer überzeugt mit zeitgemäßem Design und moderner Ausstattung. Hier erwartet Sie hochwertige Sanitärobjekte sowie ein komfortables Ambiente, das dem Anspruch an zeitgerechtes Wohnen entspricht. Die gesamte Wohnung ist mit Parkettboden ausgestattet, was ein angenehmes Raumgefühl schafft und den hochwertigen Gesamtcharakter des Objekts unterstreicht.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die angrenzende Terrasse. Sie bietet Ihnen einen eindrucksvollen Blick ins Grüne – ein harmonischer Rückzugsort, unmittelbar angeschlossen an Ihren neuen Lebensmittelpunkt und dennoch mitten in der Stadt gelegen. Hier können Sie entspannen oder Gäste empfangen und den Tag im Freien ausklingen lassen.

Für Ihr Fahrzeug steht ein eigener Tiefgaragenplatz zur Verfügung, sodass Sie unabhängig vom städtischen Verkehr immer einen sicheren und komfortablen Stellplatz haben. Die zentrale Innenstadtlage ermöglicht Ihnen kurze Wege zum urbanen Leben mit allen Vorteilen der Umgebung: Ob Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants oder diverse Freizeitangebote – alles befindet sich in Ihrer unmittelbaren Nähe.

Die Wohnung wird von einer Fernwärme-Heizung versorgt, welche eine effiziente und nachhaltige Temperaturregelung garantiert. Die Auswahl der Ausstattung wird ergänzt durch moderne Technologien und eine gehobene Ausstattungsqualität, die sich in jedem Detail widerspiegelt.

**Zusammenfassend erwartet Sie eine hochwertige, vollständig renovierte Erdgeschosswohnung, die modernes Wohnen mitten in der Stadt mit komfortablen Rückzugsmöglichkeiten und einem zeitgemäßen, stilvollen Ambiente verbindet. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – lassen Sie sich vor Ort von dieser einzigartigen Immobilie überzeugen.**

**Objektnummer: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt**

## **Ausstattung und Details**

**hochwertige Einbauküche - offen gestaltete zum Wohn- /Essbereich**

**hohe Decken**

**Parkettboden**

**modernes Badezimmer**

**schöne Terrasse mit Blick ins Grüne**

**Tiefgaragenplatz**

**mitten in der Stadt**

**Objektnummer: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt**

## **Alles zum Standort**

**Die Lage des Objekts ermöglicht es, die Vorzüge urbanen Lebens zu genießen. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeit- und Erholungsangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig gewährleistet der Standort eine ausgezeichnete Infrastruktur und die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.**

**Objektnummer: 26013102 - 40213 Düsseldorf - Altstadt**

## **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)**