

Düsseldorf - Stadtmitte

Modernes Wohnen mit Komfort – helle, barrierefreie Wohnung in Stadtnähe

Objektnummer: 26013115



KAUFPREIS: 789.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

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

Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26013115
Wohnfläche	ca. 111 m ²
Etage	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2008
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	789.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	65.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.08.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

Die Immobilie



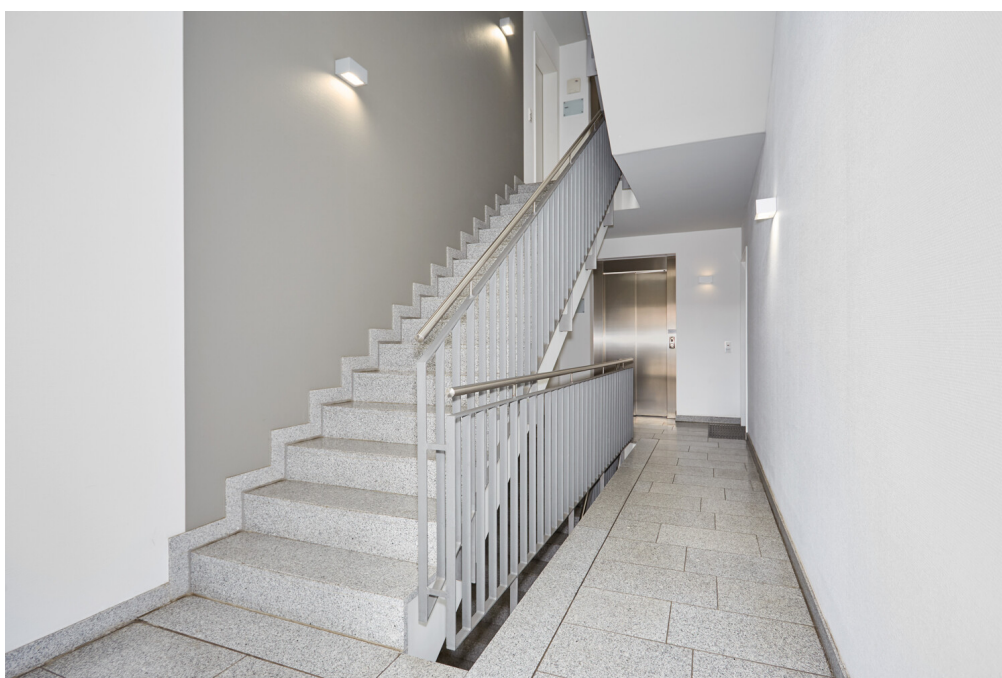
Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

Ein erster Eindruck

Sonnendurchflutetes Wohngefühl mit Loggia und Blick ins Grüne ...

In einer der gefragtesten Stadtlagen Düsseldorfs, im beliebten Stadtteil Pempelfort, präsentiert sich diese gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 111 m². Das zum Verkauf stehende Objekt befindet sich in einem im Jahr 2008 errichteten Wohngebäude, das für das Viertel als vergleichsweise jung gilt. Die Wohnung bietet vier großzügig geschnittene Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Die barrierearme Ausführung und ein Aufzug sorgen für eine komfortable Erreichbarkeit und zeitgemäßen Wohnkomfort.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die hochwertige Innenarchitekturplanung auf. Herzstück ist das lichte, großzügige Wohnzimmer mit einem offenen Übergang zur Küche, das vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Die Wohnräume sind mit hellem Holzfußboden ausgestattet, was ein warmes Raumgefühl erzeugt und für eine einladende Wohnatmosphäre sorgt. Der Flur überzeugt ebenfalls durch einen gepflegten Holzbelag und elegante Einbauschränke, die zusätzlichen Stauraum schaffen.

An das Wohnzimmer grenzt die Südwest-Loggia, die einen angenehmen Außenbereich mit Ausblick auf den attraktiv gestalteten Innenhof bietet. Hier lassen sich sonnige Nachmittage genießen. Die Loggia ist mit Pflanzkästen und einem gemütlichen Sitzbereich ausgestattet und schafft somit einen Rückzugsort im Freien.

Die Küche (Mieterseits eingebaut) ist offen gestaltet und fügt sich modern gestaltet in den Wohn- und Essbereich ein. Weiße Hochglanzfronten und eine Granitarbeitsplatte verleihen der Einbauküche eine wertige Optik. Ein Essbereich direkt am Fenster bietet einen Blick ins Grüne und unterstreicht das wohnliche Ambiente.

Beide Badezimmer sind modern gefliest und verfügen jeweils über Tageslicht, wobei eines als Duschbad und das andere als Wannenbad ausgeführt ist. Hochwertige Sanitärausstattung und eine großzügige Raumaufteilung bieten viel Komfort.

Die drei Schlafzimmer überzeugen durch große Fensterflächen, die viel Tageslicht garantieren und sorgen zugleich für einen harmonischen Rückzugsbereich.

Ein Highlight ist der im Kaufpreis nicht enthaltene Tiefgaragenstellplatz (45.000 Euro), der bequem per Aufzug erreichbar ist. Die Fußbodenheizung bietet in der gesamten Wohnung ein behagliches Raumklima, während die Energieeffizienzklasse B mit einem Endenergiebedarf von 65,9 kWh/(m²a) für zeitgemäß niedrige Nebenkosten sorgt.

Besonders hervorzuheben ist die langfristige und zuverlässige Vermietung seit 2009, wodurch stabile Mieteinnahmen (1.543 Euro Nettomiete) gewährleistet sind. Die sehr gepflegte Wohnanlage besticht durch einen großzügigen, begrünten Innenhof, der das Gesamtbild abrundet.

Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, diese hochwertige und hervorragend gelegene Wohnung

in Düsseldorf-Pempelfort zu erwerben. Die Kombination aus moderner Ausstattung, komfortablem Wohnkonzept und langfristigem Entwicklungspotenzial macht dieses Angebot besonders attraktiv. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

Ausstattung und Details

Top-Lage Düsseldorf-Pempelfort

Baujahr 2008

ca. 111 m² Wohnfläche

4 Zimmer

Aufzug

Barrierearm

Südwest-Loggia

Tiefgaragenstellplatz (45.000 Euro)

Hochwertige Innenarchitekturplanung

Langfristig vermietet seit 2009

Energieeffizienzklasse B / Endenergiebedarf 65,9 kWh/(m²a)

Solide Mieteinnahmen und Entwicklungspotenzial (Nettokaltmiete Wohnung: 1.543 EUR/Monat)

Stellplatzmiete: 97 EUR/Monat)

Sehr gepflegte Wohnanlage mit attraktivem Innenhof

Kellerraum

Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

Alles zum Standort

Highlights der Lage

Begehrte und nachhaltig nachgefragte Wohnlage

Nordstraße mit vielfältigem Einzelhandel nur wenige Minuten entfernt

Zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar

Kurze Wege zum Hofgarten, Rheinpark und Rheinufer

Hervorragende Anbindung an ÖPNV, Innenstadt, Messe und Flughafen

Hohe Vermietbarkeit und langfristig attraktive Wertentwicklung

Die Wohnung befindet sich in Düsseldorf-Pempelfort und damit in einem der beliebtesten und gefragtesten Stadtteile der Landeshauptstadt. Die Lage verbindet urbanes Lebensgefühl, kurze Wege und eine hohe Wohnqualität.

Die nahegelegene Nordstraße bietet eine vielfältige Auswahl an Geschäften, Cafés und Restaurants. Auch sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar.

Hofgarten, Rheinpark und Rheinufer bieten attraktive Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Gleichzeitig sorgt die hervorragende Verkehrsanbindung für kurze Wege in die Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof, zur Messe und zum Flughafen.

Die Kombination aus zentraler Lage, ausgezeichneter Infrastruktur und nachhaltig hoher Nachfrage macht Pempelfort zu einem besonders wertstabilen Wohnstandort mit sehr guten Voraussetzungen für eine langfristig attraktive Vermietbarkeit.

Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com