

Düsseldorf – Pempelfort

# Möblierte Zwei-Raum-Wohnung mit Balkon im Herzen Pempelforts

Objektnummer: 26013031



MIETPREIS: 1.290 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26013031 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

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

Objektnummer: 26013031 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Auf einen Blick

|               |            |
|---------------|------------|
| Objektnummer  | 26013031   |
| Wohnfläche    | ca. 59 m²  |
| Dachform      | Satteldach |
| Bezugsfrei ab | 11.02.2026 |
| Etage         | 1          |
| Zimmer        | 2          |
| Schlafzimmer  | 1          |
| Badezimmer    | 1          |
| Baujahr       | 1954       |

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Mietpreis             | 1.290 EUR             |
| Nebenkosten           | 300 EUR               |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung         |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise              | Massiv                |
| Ausstattung           | Einbauküche, Balkon   |

Objektnummer: 26013031 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                   |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl            | Endenergieverbrauch         | 102.10 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 09.09.2018    | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1979              |



Objektnummer: 26013031 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013031 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013031 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013031 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013031 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013031 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013031 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Die Immobilie





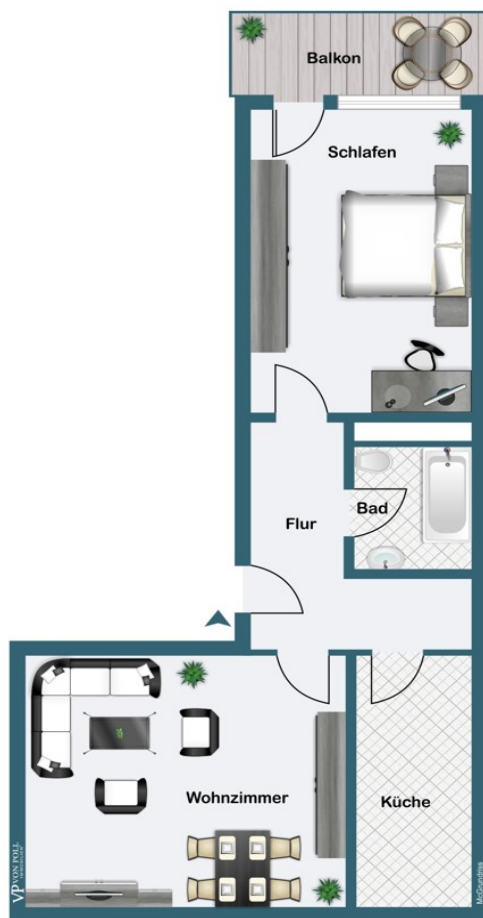
Objektnummer: 26013031 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

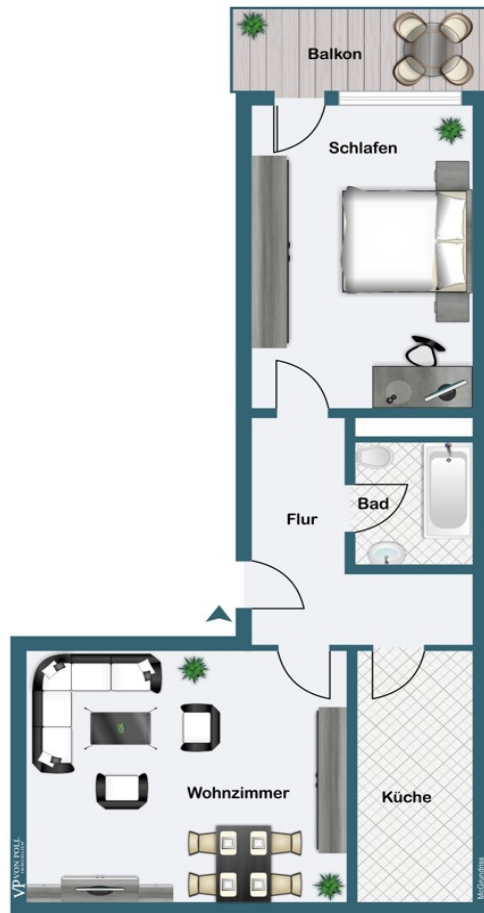
## Die Immobilie



Objektnummer: 26013031 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## 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: 26013031 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort**

## Ein erster Eindruck

Die ca. 60 m<sup>2</sup> große Obergeschosswohnung liegt im begehrten Stadtteil Pempelfort und überzeugt mit ihrem Charme und ihrer zentralen Lage.

Die löffelfertige Wohnung wartet darauf, Sie als neuen Mieter begrüßen zu dürfen!  
Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und bietet alles, was man für ein gemütliches Zuhause benötigt.

Die Wohnung verfügt über ein großes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine neue Einbauküche sowie ein neues Badezimmer. Das Wohnzimmer ist durch die großen Fensterfronten lichtdurchflutet und bietet einen direkten Zugang zum gemütlichen Balkon. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Der Balkon ist ein absolutes Highlight der Wohnung und bietet Platz für einen kleinen Tisch und Stühle, um die Sonne zu genießen oder mit Freunden zu entspannen.

Die Böden sind mit einem hochwertigen Laminat in Holzoptik ausgelegt, was für eine warme und gemütliche Atmosphäre sorgt. Die neue Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet, die für das tägliche Leben benötigt werden, einschließlich eines Herds, eines Kühlschranks und einer Spüle. Das neue Badezimmer überzeugt durch hochwertige Fliesen sowie einer bodentiefen Dusche.

Ein separates Kellerabteil im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die Wohnung ist ab dem 1. März 2026 zu beziehen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie und vereinbaren Sie ein Besichtigungstermin!

Objektnummer: 26013031 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Ausstattung und Details

- vollständig möbliert
- neues Badezimmer
- neu eingebaute Küchenzeile
- Balkon
- Parkettboden
- Kellerabteil
- Gasetagen Heizung

Objektnummer: 26013031 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Alles zum Standort

Die hier vorgestellte Wohnung befindet sich in fußläufiger Nähe zum Hofgarten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Banken und Ärzte finden sich auf der nur wenige Meter entfernten Nordstraße. Auch der Stadtkern rund um die Königsallee und die Altstadt sind in wenigen Minuten fußläufig entfernt.

Wenn Sie Erholung an der Rheinpromenade suchen, dort joggen oder entspannt den vorbeiziehenden Schiffen zusehen möchten, dann ist das von Ihrer Wohnung gerade einige Fußminuten entfernt. Nur eine Minute weiter ist es bis zu dem Museum und der Tonhalle.

Eine Anbindung an den ÖPNV und die Innenstadt befindet sich direkt vor der Haustür. Wer auf das Auto angewiesen ist, erreicht die A 44 und A 52 in wenigen Minuten und kann 2 Parkplätze in einem nahegelegenen Parkhaus anmieten.

Naherholung:

Rheinufer, Hofgarten, Maurice-Ravel-Park, Rheinpark Golzheim

Besonderheiten:

Museum Kunstpalast, Tonhalle, Rheinuferpromenade, Hofgarten

Kindergärten:

Kindertageseinrichtung Sternstraße, Sternstraße 35, 40479 Düsseldorf

Maus, Jülicher Str. 13, 40477 Düsseldorf

Städt. Kindergarten, Düsselthaler Str. 28-30, 40211 Düsseldorf

Kita Zaunkönig, Bagelstraße 131, 40479 Düsseldorf

Kita - Düsselthaler Straße, Düsselthaler Str. 28-30, 40211 Düsseldorf

Grundschulen:

Matthias-Claudius-Schule, Bongardstraße 9, 40479

St. Rochus Schule, Gneisenaustraße 60, 40477 Düsseldorf

Gemeinschaftsgrundschule Lennéstraße, Lennéstraße 5, 40477 Düsseldorf



Objektnummer: 26013031 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Sonstige Angaben

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

Objektnummer: 26013031 - 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)