

Düsseldorf - Friedrichstadt

Mitten im Stadtleben und dennoch den Weitblick genießen – attraktive Etagenwohnung mit Charme

Objektnummer: 26013069N



KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 44 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26013069N - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

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

Objektnummer: 26013069N - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26013069N
Wohnfläche	ca. 44 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1951

Kaufpreis	219.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26013069N - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	140.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.05.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1951

Objektnummer: 26013069N - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26013069N - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26013069N - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26013069N - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26013069N - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26013069N - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26013069N - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26013069N - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26013069N - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26013069N - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26013069N - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26013069N - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26013069N - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26013069N - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

Ein erster Eindruck

Charmante City-Wohnung mit Wohlfühlambiente – lichtdurchflutet, gepflegt und attraktiv

Diese charmante Eigentumswohnung verbindet urbanes Wohnen mit einer durchdachten Raumaufteilung und interessanten Perspektiven für Kapitalanleger. Auf ca. 44 m² Wohnfläche erwartet Sie eine gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit viel natürlichem Licht, angenehmer Atmosphäre und einer attraktiven innerstädtischen Lage.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1951 und präsentiert sich in einem ordentlichen Gesamtzustand. Große Fensterflächen, helle Räume und die charakteristischen Dachschrägen verleihen der Immobilie einen individuellen Charme und schaffen ein behagliches Wohngefühl.

Bereits der Eingangsbereich empfängt Sie freundlich und funktional. Der Flur bietet ausreichend Platz für eine Garderobe sowie zusätzlichen Stauraum und ermöglicht den komfortablen Zugang zu den einzelnen Wohnbereichen.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Durch die großzügigen Fensterflächen fällt viel Tageslicht in den Raum und sorgt für eine helle und einladende Atmosphäre. Die Dachschrägen setzen dabei einen besonderen architektonischen Akzent und verleihen dem Wohnbereich seinen individuellen Charakter. Hier entsteht ein gemütlicher Ort zum Entspannen, Wohnen und geselligen Beisammensein.

Die offen in den Wohnbereich integrierte Küche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Moderne Einbauschränke bieten praktischen Stauraum, während Herd, Cerankochfeld, Backofen und Dunstabzugshaube eine zweckmäßige Ausstattung für den täglichen Gebrauch gewährleisten.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seinen großzügigen und gut nutzbaren Grundriss. Neben einem komfortablen Bett finden problemlos ein Kleiderschrank sowie ein Schreibtisch oder kleiner Arbeitsbereich Platz. Ein großes Dachfenster sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und unterstreicht die freundliche Atmosphäre des Raumes.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Damit bietet es alle wesentlichen Voraussetzungen für einen komfortablen Alltag.

Die Wohnräume sind mit pflegeleichtem Laminat ausgestattet, das für ein einheitliches und

ansprechendes Erscheinungsbild sorgt. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme und gewährleistet eine zuverlässige Wärmeversorgung.

Interessant für Kapitalanleger

Auch als Investment bietet die Wohnung attraktive Voraussetzungen.

Die Kombination aus innerstädtischer Lage, kompakter Wohnfläche, gepflegtem Zustand und bestehendem Mietverhältnis macht die Wohnung insbesondere für Anleger interessant, die Wert auf eine unkomplizierte und nachhaltig vermietbare Immobilie legen.

Ob als solide Kapitalanlage oder als langfristige Investition in eine attraktive Stadtlage – diese charmante Eigentumswohnung überzeugt durch ihre helle Wohnatmosphäre, funktionale Raumaufteilung und gepflegte Ausstattung.

Eine interessante Gelegenheit für alle, die urbanes Wohnen mit den Vorzügen einer charmanten Immobilie verbinden möchten.

Objektnummer: 26013069N - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

Ausstattung und Details

Gefragte innerstädtische Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur

Attraktive Kapitalanlage

Ca. 44 m² Wohnfläche mit durchdachtem und funktionalem Grundriss

Heller Wohn- und Essbereich mit großzügigen Fensterflächen

Offen gestaltete Küche mit praktischer Einbauküche

Charmante Dachschrägen für ein individuelles und behagliches Wohnambiente

Großzügig geschnittenes Schlafzimmer mit flexiblen Einrichtungsmöglichkeiten

Helle und freundlich gestaltete Wohnräume mit viel Tageslicht

Badezimmer mit Dusche und praktischem Waschmaschinenanschluss

Pflegeleichte Laminatböden in den Wohnbereichen

Effiziente Wärmeversorgung über Fernwärme

Gepflegtes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage

Gute Vermietbarkeit dank attraktiver Lage und durchdachter Raumaufteilung

Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln

Gewachsenes Wohnumfeld mit urbanem Flair und besonderem Charakter

Objektnummer: 26013069N - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

Alles zum Standort

Zentrale Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer zentralen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Düsseldorfer Stadtgebiet Friedrichstadt/Unterbilk. Die Lage verbindet urbanes Lebensgefühl mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer sehr guten Erreichbarkeit der Düsseldorfer Innenstadt.

Ein besonderer Vorteil ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle und komfortable Verbindung in die Innenstadt, zum Düsseldorfer Hauptbahnhof sowie in die angrenzenden Stadtteile.

Auch die überregionale Verkehrsanbindung überzeugt. Wichtige Verkehrsachsen und Autobahnen sind in kurzer Zeit erreichbar. Dadurch bietet der Standort ideale Voraussetzungen für Pendler und Berufstätige, die Wert auf kurze Wege und eine hohe Mobilität legen.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist ebenfalls bestens gewährleistet. Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Darüber hinaus erwartet Sie ein vielseitiges gastronomisches Angebot mit zahlreichen Cafés und Restaurants unterschiedlicher Ausrichtungen, die bequem zu Fuß erreichbar sind.

Auch Familien profitieren von der guten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur. Mehrere Kindertagesstätten befinden sich im näheren Umfeld. Zudem sind verschiedene Grundschulen gut erreichbar. Das Bildungsangebot wird durch weiterführende Schulen ergänzt, darunter das Geschwister-Scholl-Gymnasium Düsseldorf und das Leo-Statz-Berufskolleg.

Die Wohnlage zeichnet sich insgesamt durch ihre zentrale Position, kurze Wege und eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Bildungseinrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Reichweite.

Damit bietet die Immobilie eine attraktive Kombination aus urbanem Wohnen, hoher Alltagstauglichkeit und hervorragender Anbindung – ideal für alle, die die Vorzüge des Düsseldorfer Stadtlebens zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26013069N - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

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