

Düsseldorf – Pempelfort

## Rarität im Herzen Pempelforts: Charmante Altbauwohnung mit Balkon

*Número de propiedad: 25013139*



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

PRECIO DE COMPRA: 329.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 69 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25013139 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25013139 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## De un vistazo

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Número de propiedad   | 25013139   |
| Superficie habitable  | ca. 69 m²  |
| Ocupación a partir de | 11.10.2025 |
| Piso                  | 2          |
| Habitaciones          | 2          |
| Dormitorios           | 1          |
| Baños                 | 1          |
| Año de construcción   | 1953       |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 329.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Piso                                                                      |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 1975                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 3 m²                                                                  |
| Características                | WC para invitados, Balcón                                                 |

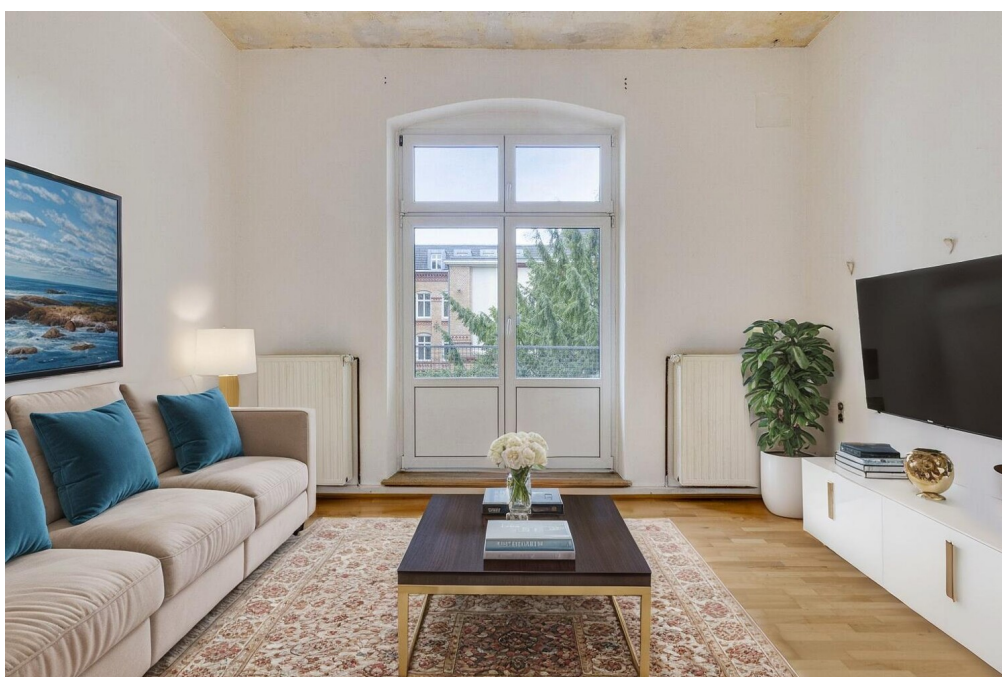
Número de propiedad: 25013139 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Consumo de energía final                            | 141.50 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 18.07.2035                                | Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Año de construcción según el certificado energético | 1953                   |

Número de propiedad: 25013139 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## La propiedad





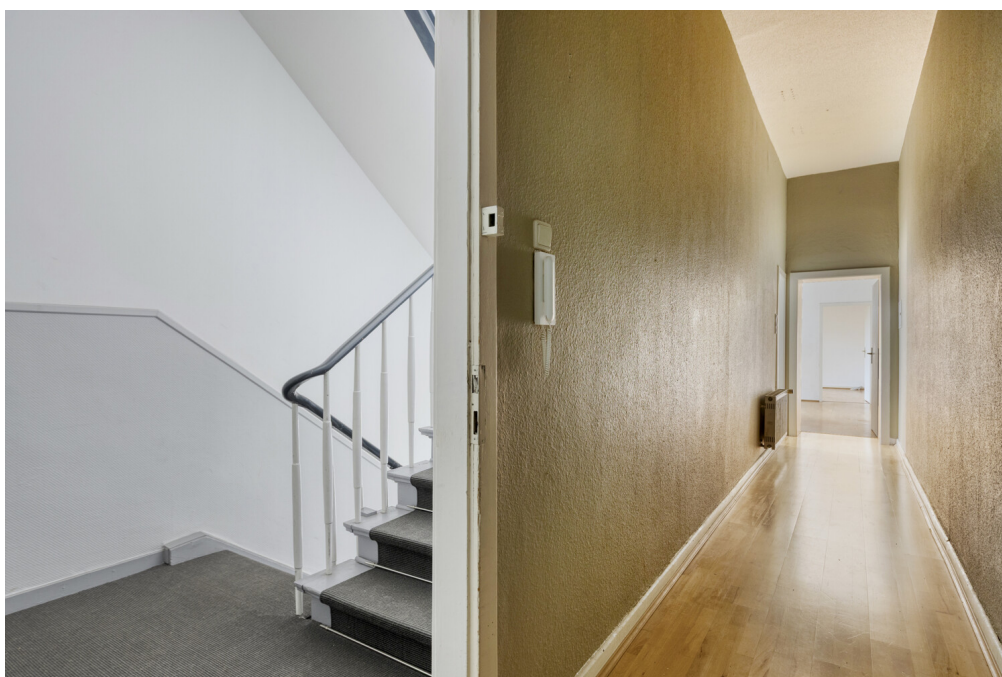
Número de propiedad: 25013139 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## La propiedad



Número de propiedad: 25013139 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## La propiedad





Número de propiedad: 25013139 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## La propiedad





Número de propiedad: 25013139 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## La propiedad



Número de propiedad: 25013139 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## La propiedad



Número de propiedad: 25013139 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Una primera impresión

Im Herzen von Pempelfort, einem der gefragtesten Stadtteile Düsseldorfs, präsentiert sich diese gepflegte Wohnung aus dem Baujahr 1953. Mit einer Wohnfläche von ca. 69 m² überzeugt diese Wohnung durch ihren funktionalen Grundriss, originalen Altbaucharme sowie ihre zentrale, dabei angenehm ruhige Lage mit Balkon zum Innenhof.

Bereits das einladende Entrée vermittelt einen harmonischen ersten Eindruck. Von hier aus gelangen Sie direkt in den großzügigen Koch- und Essbereich. Die offene Raumgestaltung ermöglicht eine praktische Nutzung und schafft Verbindungen zwischen den einzelnen Wohnbereichen.

An den Koch-/Essbereich schließt sich unmittelbar das lichtdurchflutete Wohnzimmer an, welches zugleich den Zugang zum Balkon eröffnet. Dieser bietet einen ruhigen Ausblick in den gepflegten Innenhof – hier können Sie entspannte Stunden abseits des urbanen Trubels genießen und finden dennoch alle Annehmlichkeiten des Stadtlebens in direkter Nachbarschaft.

Das Schlafzimmer erreichen Sie vom Wohnzimmer aus. Es bietet ausreichend Platz für ein komfortables Bett sowie ergänzendes Mobiliar.

Das großzügig geschnittene Bad ist funktional gestaltet und verfügt über alle notwendigen Ausstattungsmerkmale. Die Wohnung eignet sich somit optimal für vielfältige Wohnbedürfnisse – ob zur Eigennutzung oder langfristigen Vermietung.

Die Wohnung zeichnet sich durch ihren Altbaucharme, hohe Decken sowie Holzbalkendecken aus, die das besondere Flair der Immobilie unterstreichen. Der funktionale Grundriss eignet sich sowohl für Singles als auch Paare.

Der Modernisierungsbedarf bietet Ihnen die Gelegenheit, Ihre persönlichen Wohnideen zu verwirklichen und die Wohnung ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll\_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

Número de propiedad: 25013139 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Todo sobre la ubicación

Pempelfort ist westlich der Düsseldorfer City und nördlich der Altstadt, direkt am Rhein gelegen und gehört zum zentralen Stadtbezirk 1. Die Einwohnerzahl beläuft sich auf rund 27.000, wobei das Bevölkerungsbild bunt gemischt ist: Der Stadtteil ist sowohl Lebensmittelpunkt vieler "echter" Pempelforter als auch zahlreicher Zugereister. Der Anteil an jungen Menschen und Single-Haushalten ist hoch. Der Stadtteil verfügt über ein gutes Angebot an Grundschulen und weiterführenden Schulen. Industrie und Kunst Das Stadtbild wird von Altbauten bestimmt, wobei der Wohnraum in direkter Rheinnähe deutlich kostspieliger ist als jener im östlichen Pempelfort. Bedingt durch die enorme Dichte der hier ansässigen Konzerne und öffentlichen Institutionen verfügt der Stadtteil über eine hohe Erwerbsquote und viele Arbeitsplätze. Pempelfort ist außerdem Düsseldorfs Kunst- und Gartenzentrum: Hier befinden sich der Düsseldorfer "Hofgarten", das "Theatermuseum", der bekannte und traditionsreiche Künstlerverein Malkasten, das Goethe Museum im Schloss Jägerhof sowie die 1925 von Wilhelm Kreis erbaute Ehrenhof-Anlage, mit der Tonhalle, dem Museum NRW-Forum und dem Museum Kunstpalast. Haupteinkaufsstraßen des Stadtteils sind die Nordstraße und die Düsseldorfer Straße. Hier lassen sich alle Waren des täglichen und speziellen Gebrauchs erwerben. Auch das Angebot an Kneipen, Cafés, Restaurants und Bars ist in Pempelfort breit und vielfältig. Verkehr Durch den Stadtteil führen zahlreiche Straßenbahnlinien, ebenso die U- bzw. Stadtbahnen U 78 und U 79, die zwischen dem Düsseldorfer Hauptbahnhof und Messe/LTU Arena sowie zwischen Düsseldorf-Oberbilk und Duisburg-Meiderich verkehren. Über die S-Bahnhöfe Wehrhahn und Zoo bestehen Anschlüsse an die S-Bahnlinien S 1, S 6 und S 7 mit den Zielen Dortmund, Essen, Köln, Solingen Ohligs und dem Düsseldorfer Flughafen. Außerdem existieren an diesen S-Bahnhöfen Regionalexpress-Verbindungen. Wer lieber mit dem Auto unterwegs ist, der erhält in Pempelfort schnellen und problemlosen Anschluss an alle Hauptverkehrsstraßen der Stadt. Der Stadtteil Pempelfort ist eindeutig eines der kulturellen Zentren Düsseldorfs und deshalb als Wohnviertel besonders für Menschen mit Hang zur Kunst und Architektur geeignet, die gerne im Herzen der Stadt, grün und rheinnah leben möchten.



Número de propiedad: 25013139 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 141.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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!

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.

Número de propiedad: 25013139 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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