

Düsseldorf - Stadtmitte

# Großzügige Etagenwohnung in Stadtnähe und lichtdurchfluteten Räumen

*Número de propiedad: 26013104*



PRECIO DEL ALQUILER: 1.380 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 82,17 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

**Número de propiedad: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

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

Número de propiedad: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

## De un vistazo

Número de propiedad	26013104	Precio del alquiler	1.380 EUR
Superficie habitable	ca. 82,17 m <sup>2</sup>	Costes adicionales	205 EUR
Piso	4	Piso	Piso
Habitaciones	2	Modernización / Rehabilitación	2020
Dormitorios	1	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1978	Características	Balcón

Número de propiedad: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Electricidad	Consumo de energía final	160.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	21.11.2033	Año de construcción según el certificado energético	1958
Fuente de energía	Distrito		

Número de propiedad: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

## La propiedad



**Número de propiedad: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## Una primera impresión

Die Etagenwohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 82,17 m<sup>2</sup> und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Die Wohnung bietet insgesamt 2 Zimmer, darunter 1 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC sowie 2 Balkone. Einer der Balkone ist direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich, der zweite Balkon befindet sich am Badezimmer und bietet einen zusätzlichen privaten Rückzugsort im Freien.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in einem gepflegten Gebäude und mit klarer Linienführung. Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich Einzelhandelsflächen, darunter ein Biomarkt, wodurch Besorgungen des täglichen Bedarfs bequem direkt vor der Haustür erledigt werden können.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flurbereich mit großformatigen, Steinzeugfliesen und angenehmer Deckenbeleuchtung, Downlights, die eine freundliche Atmosphäre schaffen. Von hier aus sind sämtliche Räume bequem erreichbar.

Das helle Wohnzimmer zeichnet sich durch drei große Fenster mit Blick auf die gegenüberliegende Gebäudefront aus und bietet ein angenehmes Wohnambiente. Von hier aus gelangen Sie auf den ersten Balkon, der zusätzlichen Freiraum für entspannte Stunden im Außenbereich bietet.

Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung und Vorbereitung für den Einbau einer modernen Einbauküche. Die hochwertigen, pflegeleichten Steinzeugfliesen setzen sich auch hier fort und sorgen für ein harmonisches Gesamtbild.

Das Schlafzimmer verfügt über zwei bodentiefe Fenster, die für hervorragende Lichtverhältnisse und ein angenehmes Raumgefühl sorgen. Auch hier unterstreichen die hochwertigen Steinzeugfliesen den modernen Charakter der Wohnung.

Das Badezimmer präsentiert sich großzügig. Eine große Spiegelfront, ein Doppelwaschtisch mit Granitplatte sowie eine Badewanne bilden die hochwertige Ausstattung des Raumes. Vom Badezimmer aus gelangen Sie auf den zweiten Balkon, der zusätzlichen Komfort und eine besondere Wohnqualität bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC mit Eckdusche.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Fernwärme und gewährleistet eine zuverlässige sowie nachhaltige Wärmeversorgung. Moderne Fenster und energiesparende Heizkörper

sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima.

Insgesamt bietet diese Wohnung vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und eignet sich ideal für Singles, Paare sowie Berufstätige oder Pendler, die eine zentrale Lage mit moderner Ausstattung verbinden möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie. Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage und funktionalem Grundriss macht dieses Angebot zu einer besonders interessanten Wohnoption.

**Número de propiedad: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## **Detalles de los servicios**

- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Gästebad mit Dusche**
- **Decke mit Downlights im Flurbereich und den Bädern**
- **Bodenbelag aus Steinzeugfliesen sowie Fliesenböden in den Bädern**
- **Zugang zu dem vorderen Balkon erfolgt über das Wohnzimmer, der Zugang zu dem hinteren Balkon über das Badezimmer**
- **Fernwärmeanbindung**
- **Keller auf Wunsch im Haus vorhanden**

**Número de propiedad: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## **Todo sobre la ubicación**

Die Düsseldorfer Stadtmitte ist einer der an den dichtesten besiedelten Stadtteilen und das wirtschaftliche Zentrum Düsseldorfs. Zahlreiche Bürogebäude und die höchste Konzentration an Einzelhandelsgeschäften innerhalb Düsseldorfs prägen das Bild dieses Stadtteils. Zu den Sehenswürdigkeiten zählen die international bekannte Königsallee, der Hofgarten, der Bergische Löwe, das Düsseldorfer Schauspielhaus, die Johanneskirche und das Wilhelm-Marx-Haus. Eine vorbildliche Infrastruktur, stilvolles Ambiente, internationale Gastronomie, trendige Shopping-Läden und Geschäfte des normalen und gehobenen Bedarfs sind ebenfalls zahlreich in der Stadtmitte zu finden.

Die nahe gelegenen Autobahnanschlüsse, wie den nördlichen Zubringer zur A 44 oder auch die Auffahrt zur A 3 und die Bundesstraße 7 sind in wenigen unkomplizierten Autominuten zu erreichen.

Den Flughafen erreichen Sie in 10 Minuten, den Hauptbahnhof in 7 Minuten.

**Número de propiedad: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## Otros datos

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: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## **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)**