

Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

# Charmant appartement avec jardin dans le quartier branché et neuf de Le-Flair

CODE DU BIEN: 25013183



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

PRIX DE LOYER: 2.250 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 107 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013183
Surface habitable	ca. 107 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2015
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 120 EUR (Location)

Prix de loyer	2.250 EUR
Coûts supplémentaires	300 EUR
Type	Rez de chaussée
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	68.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.08.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## Une première impression

Vous trouverez ici un appartement de 3 pièces de standing, avec deux jardins, situé au rez-de-chaussée de la résidence « Le Flair », construite en 2015 dans le quartier de Pempelfort à Düsseldorf. D'une superficie d'environ 107 m<sup>2</sup>, cet appartement bien agencé comprend un espace de vie ouvert avec salon, salle à manger et cuisine, une chambre, une pièce supplémentaire ayant servi de chambre d'amis, une salle de bains, un débarras et deux jardins. L'appartement séduit par son atmosphère spacieuse et lumineuse et, outre son espace de vie convivial avec cuisine ouverte sur la salle à manger, offre un accès direct au balcon donnant sur les espaces verts. La cuisine est équipée d'éléments intégrés élégants et de haute qualité. Une élégante porte double vitrée mène au hall d'entrée privatif, qui dessert une salle de bains au style intemporel et moderne, une chambre et une pièce supplémentaire ayant précédemment servi de chambre d'amis. La chambre bénéficie d'une salle de bains attenante spacieuse et d'un accès direct au jardin. L'entrée est complétée par un débarras et un vestiaire. L'appartement est loué partiellement meublé. La cuisine équipée haut de gamme est incluse dans le loyer. L'appartement comprend également une cave et une place de parking souterrain, toutes deux facilement accessibles par ascenseur. Veuillez nous contacter pour plus d'informations ou pour organiser une visite. N'hésitez pas à consulter notre page Instagram « vonpoll\_duesseldorf » pour découvrir d'autres biens immobiliers et rester informé(e).

CODE DU BIEN: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## Détails des commodités

- Garten mit Zugang zu zwei Zimmern
- Westgarten mit Zugang zur Küche
- Tiefgaragenstellplatz, barrierefrei zu erreichen
- Personenaufzug
- große, lichtdurchflutete Räume
- überwiegend bodentiefe Fenster
- voll ausgestattete Einbauküche
- zwei Schlafzimmer
- zwei Bäder
- Abstellraum / Vorratskammer



**CODE DU BIEN: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort**

## Tout sur l'emplacement

Diese hochmoderne Wohnung befindet sich im Stadtteil Pempelfort (alter Güterbahnhof - jetzt: Le Flair) an der Grenze zu Derendorf und Düsseltal (Zoo). Dies liegt sehr zentral in Düsseldorf und lässt sich dennoch als Ruheoase beschreiben. Pempelfort ist ein Stadtteil mit urbaner Atmosphäre und erfreut sich seit Jahren größter Beliebtheit, als eines der attraktivsten Wohngebiete der Stadt. Die Nahversorgung (Supermarkt, Bäcker, Gourmetrestaurants usw.) sind hervorragend.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend (U-Bahn, Straßenbahn), so dass Mobilität auch ohne Pkw bestens gewährleistet ist. Die Autobahn A 52 in Richtung Niederrhein und Ruhrgebiet und weiterführend die A3 und die A1 in südliche und nördliche Richtung sowie der Düsseldorfer Flughafen sind schnell erreichbar. Unerwähnt bleiben darf natürlich auch nicht die Nähe zum Rhein, zur Altstadt und zum Hofgarten.

### Kindergärten:

Städtische Kindertagesstätte Le Flair Düsseldorf, Marc-Chagall-Strasse 99, 40477 Düsseldorf

Wekita, Marc-Chagall-Strasse 104, 40477 Düsseldorf

Wekita, Marc-Chagall-Strasse 106, 40477 Düsseldorf

### Grundschulen:

Brehm-Schule, Karl-Müller-Straße 25, 40237 Düsseldorf

Gemeinschaftsgrundschule Lennéstraße, Lennéstraße 5, 40477 Düsseldorf

Paulusschule, Paulusplatz 1, 40237 Düsseldorf

### Weiterführende Schulen:

Werner-von-Siemens-Realschule, Rethelstraße 13, 40237 Düsseldorf

Goethe-Gymnasium, Lindemannstraße 57, 40237 Düsseldorf

Leibniz Montessori Gymnasium, Scharnhorststraße 8, 40477 Düsseldorf

Familienzentrum mit OGS Betreuung / JFE Flair.Familie, Marc Chagall-Strasse 99, 40477 Düsseldorf

**CODE DU BIEN: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 68.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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