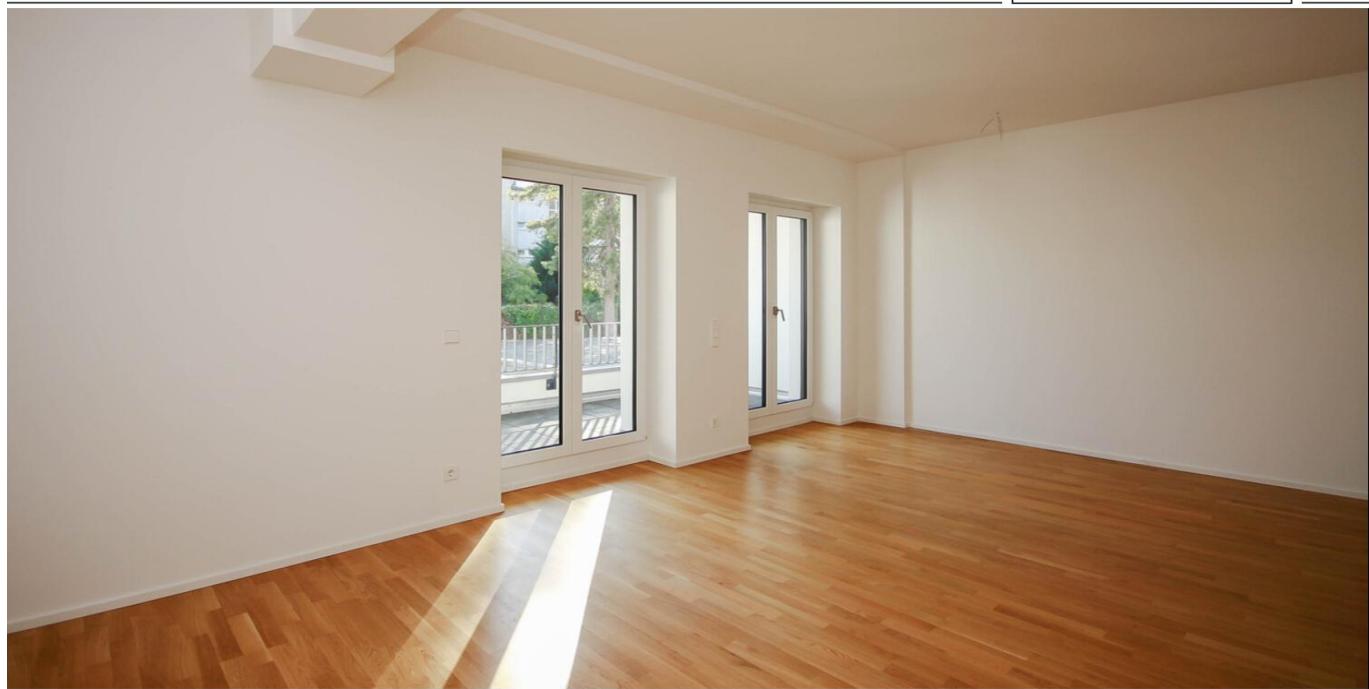


Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

# Appartement spacieux de 5 pièces en parfait état – entièrement rénové en 2020

**CODE DU BIEN: 25013179**



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

**PRIX DE LOYER: 2.600 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 134 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5**

CODE DU BIEN: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

- 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: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013179	Prix de loyer	2.600 EUR
Surface habitable	ca. 134 m <sup>2</sup>	Coûts supplémentaires	500 EUR
Pièces	5	Type	Etage
Chambres à coucher	4	Modernisation / Rénovation	2020
Salles de bains	2	État de la propriété	Excellent Etat
Année de construction	1957	Technique de construction	massif
		Aménagement	WC invités, Balcon

**CODE DU BIEN: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	71.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.09.2030	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1957

CODE DU BIEN: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte**

## Une première impression

Ce charmant appartement, construit en 1957, est en excellent état, comme neuf, suite à d'importantes rénovations en 2020. Avec environ 134 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur cinq pièces, ce bien offre un espace généreux et une configuration fonctionnelle convenant à différents modes de vie, des familles aux couples exigeants. Le plan ouvert, tout en étant clairement structuré, séduit par son équilibre optimal entre espace et intimité. Le vaste séjour/salle à manger constitue le cœur de l'appartement, alliant confort et cuisine fonctionnelle. Cette pièce spacieuse est déjà équipée de tous les raccordements nécessaires pour une cuisine moderne, que vous pourrez personnaliser selon vos envies. De grandes fenêtres inondent l'espace de lumière naturelle, créant une atmosphère lumineuse et accueillante, idéale pour se détendre et recevoir. Quatre chambres sont disponibles, offrant une grande flexibilité d'aménagement : suite parentale, chambres d'enfants, chambres d'amis ou même bureau. Deux salles de bains modernes et haut de gamme garantissent un confort optimal et permettent d'éviter les embouteillages du matin. Elles sont dotées d'un carrelage contemporain et, selon la pièce, d'une douche à l'italienne ou d'une baignoire. Cet appartement témoigne d'un standing élevé, visible dans les matériaux utilisés et la qualité des finitions : murs lisses, parquet en bois massif et salles de bains modernes contribuent à une impression générale de grande qualité. De nombreux rangements et une cave séparée complètent ce bien. Idéalement situé, il est à proximité des transports en commun et de toutes les commodités. Commerces, écoles et médecins sont accessibles en quelques minutes. Toute personne recherchant un appartement moderne et spacieux, en plein centre-ville, offrant un confort de vie contemporain, trouvera ici le logement idéal. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour organiser une visite. Vous pouvez également consulter notre page Instagram, « vonpoll\_duesseldorf », pour découvrir d'autres biens et rester informé(e).

CODE DU BIEN: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Détails des commodités

- moderne Badezimmer
- Echtholzparkett
- bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung
- großzügiger Balkon zum Innenhof
- Abstellraum
- Kellerraum

**CODE DU BIEN: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte**

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in sehr zentraler Lage in der Düsseldorfer Stadtmitte in unmittelbarer Nähe zur Königsallee und dem japanischen Viertel. Die beliebte Düsseldorfer Altstadt, der Hauptbahnhof oder der Graf-Adolf-Platz sowie die „Bankenmeile“ sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Zudem befinden sich eine Vielzahl von Cafés und Restaurants in direkter Umgebung. Auf der Oststraße, der Berliner Allee und den umliegenden Straßen gibt es vielseitige und umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Kurz um, egal was Sie erledigen möchten, von hier aus machen Sie es zu Fuß. Die Düsseldorfer Innenstadt verfügt über eine perfekt ausgeprägte Infrastruktur und ist durch ein dichtes öffentliches Verkehrsnetz sehr gut an die angrenzenden Nachbarstädte angebunden.

Kindergärten:

Kita Froschkönig, Marienstraße 25, 40212 Düsseldorf

Kinder, Kinder ... Beruf und Familie e.V., Oststraße 80, 40210 Düsseldorf

westl.: Mariensäule (Orangeriestraße 1, 40213 Düsseldorf)

südl.: KITA "Die Pünktchens und Antons aus der Carlstadt" (Haroldstraße 20, 40213 Düsseldorf)

Grundschulen:

Städt. Kath. Grundschule, Gerresheimer Str. 34, 40211 Düsseldorf

Paul-Klee-Schule, Gerresheimer Str. 34, 40211 Düsseldorf

Weiterführende Schulen:

westl.: Luisengymnasium (Bastionstraße 24, 40213 Düsseldorf), Görres-Gymnasium (Königsallee 57, 40212 Düsseldorf)

Bahnlinien:

701, 704, 705, 706, 707, 708, 709, U70, U71, U72, 73, U76, U77, U78, U79, U83, Hauptbahnhof (in alle Richtungen& Fernverkehr)

**CODE DU BIEN: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2030.

Endenergiebedarf beträgt 71.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte**

## 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

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

---

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