

Düsseldorf – Derendorf

# Expérience de vie moderne | 3 chambres avec balcon et parking souterrain

CODE DU BIEN: 25013184



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

PRIX D'ACHAT: 389.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90,8 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

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

**CODE DU BIEN: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf**

## En un coup d'œil

|                        |   |
|------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25013184                                  |
| Surface habitable      | ca. 90,8 m <sup>2</sup>                   |
| Etage                  | 1   |
| Pièces                 | 3   |
| Chambres à coucher     | 2   |
| Salles de bains        | 1   |
| Année de construction  | 1971                                      |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain, 20000 EUR (Vente) |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 389.000 EUR   |
| Type                         | Etage   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 4 m <sup>2</sup>  |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon  |

**CODE DU BIEN: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf**

## Informations énergétiques

|   |                      |
|---|----------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                     | Huile                |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 21.03.2028           |
| Source d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|  |  |
|--|--|
| Certification énergétique                                | Certificat de performance<br>énergétique |
| Consommation finale d'énergie                            | 119.90 kWh/m²a                           |
| Classement énergétique                                   | D  |
| Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 1971                                     |

CODE DU BIEN: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

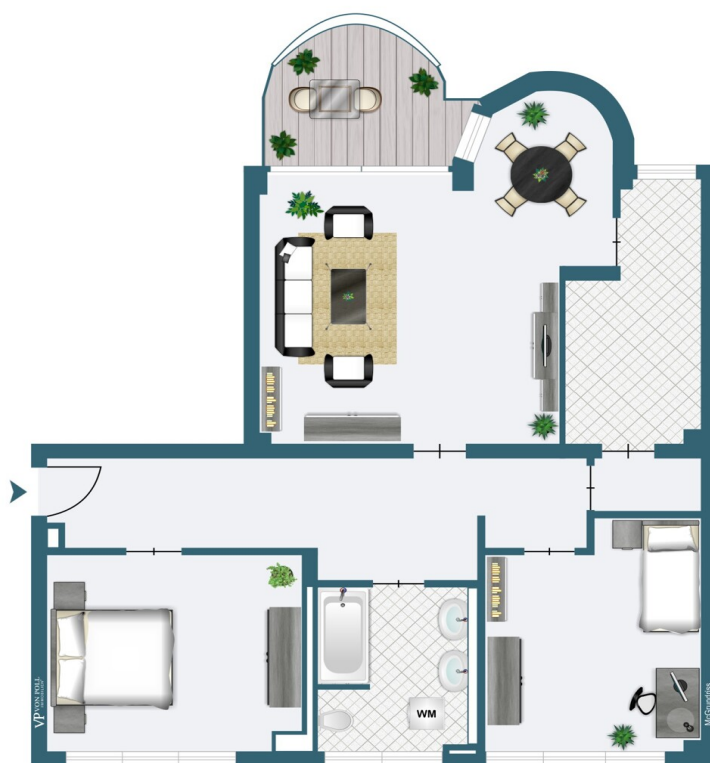
## La propriété





CODE DU BIEN: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf**

## Une première impression

Bienvenue dans ce charmant appartement d'environ 91 m<sup>2</sup> habitables, offrant un confort optimal dans un emplacement central privilégié. Ce bien, en excellent état, bénéficie d'un agencement bien pensé, d'une disposition fonctionnelle et de nombreux équipements qui simplifient le quotidien. Le hall d'entrée spacieux dessert deux chambres de belles dimensions et une salle de bains bien aménagée. Cette dernière, équipée d'une baignoire et d'une double vasque, est facilement accessible depuis le couloir. L'agencement clair et fonctionnel rend cet appartement particulièrement adapté aux couples, aux petites familles ou aux personnes seules exigeantes. Le salon lumineux, avec son coin repas intégré, constitue le cœur de l'appartement et offre un espace généreux pour se détendre et se créer une ambiance conviviale. De là, vous accédez à un balcon ensoleillé, véritable invitation à la détente tout au long de la journée. La cuisine attenante, fonctionnelle et ouverte sur le séjour, favorise la convivialité. Un cellier pratique complète la cuisine et offre un espace de rangement supplémentaire pour les provisions et les articles ménagers. Une place de parking souterrain est à votre disposition, avec un accès direct à l'immeuble et un stationnement aisé par tous les temps. Une cave complète ce bien. Ce bien est loué à un locataire fiable depuis de nombreuses années. En résumé, il représente une excellente opportunité pour ceux qui apprécient un emplacement central, un agencement bien pensé et des commodités pratiques au quotidien. L'alliance réussie d'un cadre de vie confortable et d'un environnement urbain rend cette offre particulièrement attrayante. N'hésitez pas à venir découvrir par vous-même tout ce que ce bien a à offrir et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui !

**CODE DU BIEN: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf**

## Tout sur l'emplacement

Derendorf gehört zu den beliebtesten und dynamischsten Stadtteilen Düsseldorfs. Der traditionsreiche Stadtteil hat sich in den letzten Jahren zu einem urbanen Hotspot entwickelt, der modernes Wohnen, Arbeiten und Leben perfekt miteinander verbindet.

Die Lage überzeugt durch ihre zentrale Position zwischen der Innenstadt, Pempelfort und Golzheim. Die Düsseldorfer City, der Rhein und die Königsallee sind in wenigen Minuten erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sowie der S-Bahnhof Düsseldorf-Derendorf gewährleisten eine hervorragende Anbindung an das gesamte Stadtgebiet und das Umland.

In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Bars, die für urbanes Lebensgefühl sorgen. Auch der beliebte Nordpark mit seinen weitläufigen Grünflächen sowie der Rhein liegen nur wenige Minuten entfernt und bieten ideale Erholungsmöglichkeiten.

Derendorf zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus moderner Architektur, sanierten Altbauten und lebendiger Nachbarschaft aus. Junge Berufstätige, Familien und Studierende schätzen die hohe Lebensqualität, die zentrale Lage und das vielseitige Freizeitangebot.

**CODE DU BIEN: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.3.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 119.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf**

## 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)