

Düsseldorf - Friedrichstadt

## Zentral wohnen, Aussicht genießen – attraktive Etagenwohnung mit Weitblick!

CODE DU BIEN: 26013069



PRIX D'ACHAT: 219.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 44 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

**CODE DU BIEN: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt**

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

**CODE DU BIEN: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26013069</b>
Surface habitable	<b>ca. 44 m<sup>2</sup></b>
Étage	<b>1</b>
Pièces	<b>2</b>
Chambres à coucher	<b>1</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1951</b>

Prix d'achat	<b>219.000 EUR</b>
Type	<b>Étage</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Aménagement	<b>Bloc-cuisine</b>

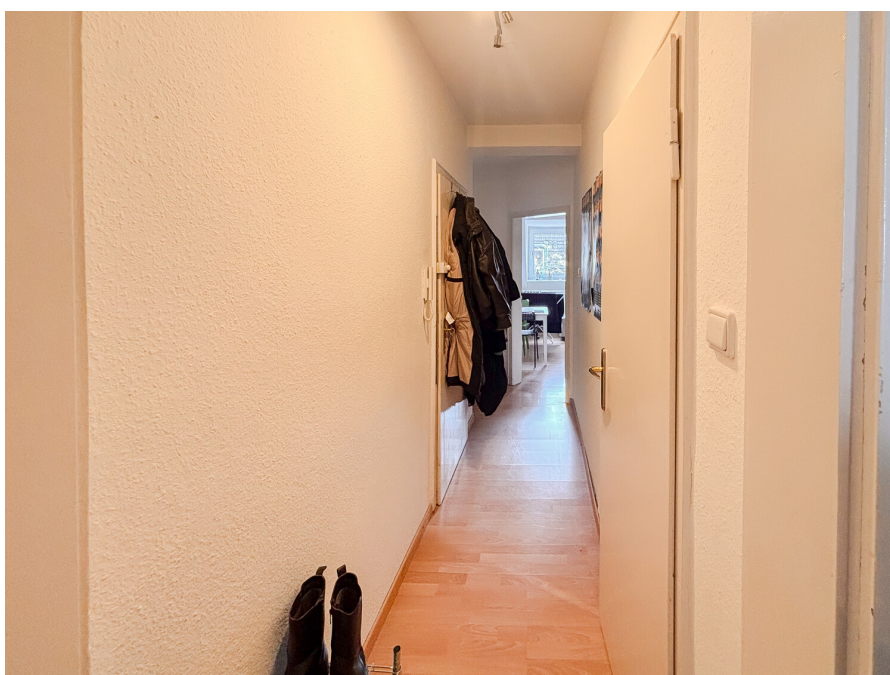
**CODE DU BIEN: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage à distance</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>140.40 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>06.05.2036</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
Source d'alimentation	<b>Chauffage à distance</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1951</b>

CODE DU BIEN: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt**

## **Une première impression**

**Charmante City-Wohnung mit Wohlgefühlcharakter – lichtdurchflutet, gepflegt und attraktiv vermietet**

**Diese charmante Eigentumswohnung vereint urbanes Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Auf ca. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein gemütliches Zuhause mit viel Tageslicht, angenehmer Wohnatmosphäre und einer gefragten innerstädtischen Lage.**

**Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1951 und präsentiert sich in einem sehr ordentlichen Zustand. Große Fensterflächen, helle Räume und die charakteristischen Dachschrägen verleihen der Wohnung einen besonderen Charme und schaffen eine wohnliche Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt.**

**Bereits beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Von hier aus gelangen Sie bequem in alle Räume der Wohnung.**

**Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Dank der großzügigen Fensterflächen wirkt der Raum besonders hell und einladend. Die Dachschrägen verleihen dem Wohnbereich einen individuellen Charakter und schaffen ein gemütliches Ambiente. Hier lassen sich Wohnkomfort und Lebensqualität ideal miteinander verbinden.**

**Die offen integrierte Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und überzeugt mit einer funktionalen Ausstattung. Moderne Schränke bieten viel Stauraum, während Herd, Cerankochfeld, Backofen und Dunstabzugshaube optimale Voraussetzungen für den täglichen Gebrauch schaffen.**

**Das Schlafzimmer überzeugt durch seinen großzügigen Zuschnitt und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem großen Bett findet hier auch ein Kleiderschrank sowie ein Arbeitsbereich problemlos Platz. Ein großes Dachfenster sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und unterstreicht das freundliche Wohngefühl.**

**Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und bietet damit praktischen Komfort für den Alltag.**

**Laminatböden in den Wohnräumen schaffen ein harmonisches Gesamtbild und unterstreichen den gepflegten Eindruck der Immobilie. Die Beheizung erfolgt über**

**Fernwärme und sorgt für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung.**

**Besonders interessant ist die Wohnung auch aus Kapitalanlegersicht: Die Immobilie ist derzeit zuverlässig vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 600 Euro zzgl. Nebenkostenvorauszahlung. Damit profitieren Investoren unmittelbar von laufenden Mieteinnahmen und einer bereits etablierten Vermietungssituation.**

**Ob als wertstabile Kapitalanlage oder als langfristige Investition in einer gefragten Stadtlage – diese Wohnung überzeugt durch ihren gepflegten Zustand, ihren besonderen Charme und ihre nachhaltige Vermietbarkeit.**

**Eine attraktive Gelegenheit in urbaner Lage, die Wohnqualität und Investmentpotenzial auf ideale Weise miteinander verbindet.**

**CODE DU BIEN: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt**

## **Détails des commodités**

**Gefragte innerstädtische Lage mit hervorragender Infrastruktur**  
**Attraktive Kapitalanlage mit bestehendem Mietverhältnis**  
**Sofortige Mieteinnahmen durch zuverlässige Vermietung**  
**Ca. 44 m<sup>2</sup> optimal geschnittene Wohnfläche**  
**Heller Wohn- und Essbereich mit großzügigen Fensterflächen**  
**Offene Küche mit funktionaler Einbauküche**  
**Charmante Dachsrägen mit besonderem Wohnambiente**  
**Großzügiges Schlafzimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**  
**Tageslichtfreundliche Wohnräume**  
**Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss**  
**Pflegeleichte Laminatböden**  
**Fernwärmeversorgung**  
**Gepflegtes Mehrfamilienhaus**  
**Gute Vermietbarkeit durch zentrale Lage und praktische Raumaufteilung**  
**Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und ÖPNV**  
**Historisch gewachsenes und attraktives Wohnumfeld**

**CODE DU BIEN: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt**

## Tout sur l'emplacement

Die angebotene Immobilie befindet sich in zentraler und zugleich gewachsener Lage im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Friedrichstadt/Unterbilk. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Düsseldorfer Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in angrenzende Stadtteile.

Auch die überregionale Anbindung ist als ausgezeichnet zu bewerten: Wichtige Verkehrsachsen sowie Autobahnen sind in kurzer Zeit erreichbar, wodurch sowohl Pendler als auch Berufstätige von einer optimalen Erreichbarkeit profitieren.

Die Nahversorgung ist umfassend gesichert. Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien – befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Ergänzt wird das Angebot durch eine Vielzahl an gastronomischen Einrichtungen, Cafés und Restaurants unterschiedlicher Ausrichtung in fußläufiger Distanz.

Familien profitieren von einem guten Bildungs- und Betreuungsangebot: Mehrere Kindertagesstätten befinden sich im näheren Umfeld. Zudem sind mindestens zwei Grundschulen bequem erreichbar. Weiterführende Schulen, darunter Gymnasien und Berufskollegs wie das Geschwister-Scholl-Gymnasium Düsseldorf oder das Leo-Statz-Berufskolleg, liegen ebenfalls in gut erreichbarer Entfernung und bieten ein breites Bildungsangebot.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr gefragte Wohnlage, die urbanes Leben mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen in alle Richtungen ideal verbindet.

**CODE DU BIEN: 26013069 - 40217 Düsseldorf - Friedrichstadt**

## 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)**