

Düsseldorf – Friedrichstadt

## Stílusos városi lakás vonzó befektetésként

VP azonosító: 25013194



VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 49,7 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt**

## Áttekintés

VP azonosító	25013194	Vételár	249.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 49,7 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Emelet	3	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	2	Modernizálás / felújítás	2015
Hálószobák	1	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1963	Hasznos terület	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Erkély

**VP azonosító: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.08.2032
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	131.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1963

VP azonosító: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt**

## Az elso benyomás

Világos nappali erkélyvel és modern étkezés konyhával. Üdvözöljük új otthonában! Ez a bájos lakás egy jól karbantartott társasházban található. Az épület 2015-ben teljes köru modernizációt esett át, és most modern, harmonikus megjelenést kölcsönöz – ideális azok számára, akik értékelik a stílusos és kényelmes lakókörnyezetet. A körülbelül 49,7 m<sup>2</sup>-es lakóterüettel, amely két jól arányos szobára oszlik, a lakás átgondolt elrendezésével és világos, barátságos légkörével lenyugözo. A nappali a lakás szívét alkotja. A fehér PVC keretes, nagyméretű ablakok rengeteg természetes fényt engednek be, kellemes és hívogató hangulatot teremtve. Innen juthat ki az erkélyre, amely tökéletes a pihenésre. A világos színu falak és az egységes laminált padló hozzájárulnak a modern, mégis otthonos összképhez. A fehér belső ajtók teszik teljessé a harmonikus benyomást. A hálószobában boséges hely van egy franciaágynak és egy ruhásszekrénynek. Itt is folytatódik a lakás világos és gondozott stílusa, a béke és a jólét érzetét sugározva. A fürdőszobát 2019-ben teljesen felújították. Idotlen dizájnnal, modern szerelvényekkel, kényelmes zuhanyzóval és semleges színu csempével büszkélkedhet – a funkcionálitás és a stílus sikeres kombinációja. A központi futés kellemes meleget biztosít, a diszkréten beépített radiátorok pedig zökkenőmentesen illeszkednek az összképhez. További kiemelt elem a beépített konyha, amely tökéletesen integrálódik a nappaliba. Tágas munkaterületet kínál, minden szükséges készülékkel felszerelt, és azonnali beköltözésre és fozésre csábít. A lépcsoház kiváló minőségű gránit padlóburkolattal rendelkezik, ami tovább fokozza az épület karbantartott megjelenését. A rendszeres karbantartás vonzó megjelenést és kellemes lékgört biztosít az épületközösségen. A lakás jelenleg havi 740 euróért bérelhető (rezsi nélkül). Akár egyedülálló, akár pár, akár ingázó – bárki, aki értékeli a jól karbantartott, modern otthonet egy csendes, mégis központi helyen, gyorsan otthon fogja érezni magát itt. Gyozodjön meg saját maga a lakás elnyeirol egy személyes megtekintés idopontjának egyeztetésével. Örömmel válaszolunk minden kérdésére, vagy egyeztetünk idopontot.

**VP azonosító: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt**

## Részletes felszereltség

- Laminat
- weiße Zimmertüren
- weiße Kunststoffrahmenfenster
- weiß gestrichen
- helle Wohnung
- Heizkörper
- 15 Wohneinheiten
- modern gestaltetes Haus
- Granitbelag im Treppenhaus
- Balkon
- Einbauküche
- modernes Badezimmer mit Dusche
- 740 Euro teilmöblierte Vermietung

**VP azonosító: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt**

## Minden a helyszínről

Die Immobilie befindet sich in Düsseldorf-Friedrichstadt, einem der beliebtesten und zentralsten Stadtteile der Landeshauptstadt. Friedrichstadt überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur, die zentrale Lage sowie den charmanten Mix aus Gründerzeitarchitektur, urbanem Leben und ruhigen Wohnstraßen.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister des täglichen Bedarfs. Die Berliner Allee und der Graf-Adolf-Platz sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – Straßenbahn, U-Bahn und Bus sind bequem erreichbar.

Auch die Düsseldorfer Innenstadt, der Hauptbahnhof sowie der beliebte Rheinuferspazierweg sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Für Erholung im Grünen sorgt der nahegelegene Volksgarten, einer der schönsten Parks der Stadt.

Friedrichstadt ist damit eine begehrte Wohnlage für Singles, Paare und Berufstätige, die das urbane Leben in zentraler Lage schätzen – mit kurzen Wegen, lebendigem Umfeld und hoher Lebensqualität.

**VP azonosító: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.8.2032.

Endenergiebedarf beträgt 131.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

**VP azonosító: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf  
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0  
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

---

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