Düsseldorf / Flingern Nord – Flingern

Exklusive 3-Raum Wohnung mit Balkon und Einbauküche

CODICE OGGETTO: 25013117

PREZZO D'AFFITTO: 1.980 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 113,6 m^2 • **VANI:** 3

CODICE OGGETTO: 25013117 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord – Flingern

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25013117 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord – Flingern

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25013117
Superficie netta	ca. 113,6 m²
Piano	3
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2016
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 120 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	1.980 EUR
Costi aggiuntivi	200 EUR
Appartamento	Piano
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Stato dell’immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 6 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25013117 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord – Flingern

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Tele
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.09.2026
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	43.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

CODICE OGGETTO: 25013117 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord – Flingern

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25013117 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord – Flingern

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25013117 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord – Flingern

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25013117 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord – Flingern

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25013117 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord – Flingern

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25013117 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord – Flingern

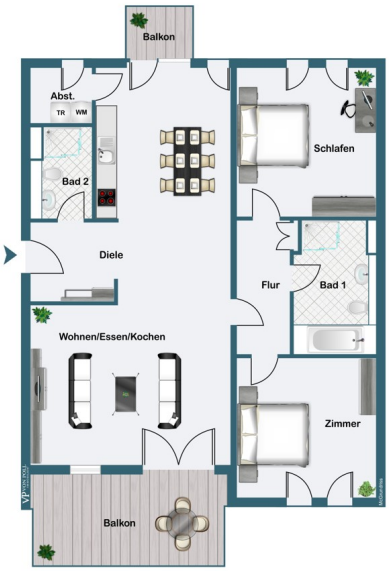
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25013117 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord – Flingern

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25013117 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord – Flingern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013117 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord – Flingern

Una prima impressione

Die angebotene, exklusive Wohnung befindet sich im 3. OG des im Jahr 2016 erbauten Mehrfamilienhauses in bester Lage von Flingern-Nord. Auf ca. 114m² verteilt erleben Sie hier ein ganz besonderes Wohlfühl-Gefühl!

Die Wohnung erreichen Sie problemlos und komfortabel mit dem Aufzug. Beim Betreten erwartet Sie eine einladende Diele mit Einbauten, auf der linken Seite befindet sich das moderne Gäste-WC mit Dusche. Von der Diele erreichen Sie das Herzstück der Wohnung, den lichtdurchfluteten und offenen Wohn- und Essbereich. Die beneidenswerte Aufteilung bietet eine hochwertige Küchenzeile mit Esstischkombination und Zugang zu einem gemütlichen Balkon sowie einen Abstellraum mit Möglichkeit zur Nutzung von Waschmaschine und Trockner. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich der helle und große Wohnbereich mit schönen Glasflügeltüren zum großen und sonnigen Balkon, dem Highlight der Wohnung.

Vom offenen Wohnbereich gelangt man in den Flur, welcher den Zugang zu einem Schlafzimmer, einem Arbeits- oder Kinderzimmer und dem Bad mit Dusche und Badewanne schafft. Die Schlafzimmer haben jeweils 2 Bodentiefe Fenster, welche für Tageslicht und eine gemütliche Atmosphäre sorgen. Genug Stauraum gibt es dank dem zusätzlichen Einbauschrank im Flur.

Ein eigenes Kellerabteil, sowie ein Tiefgaragenstellplatz runden das exklusive Mietangebot ab.

Gerne können Sie sich einen ersten Eindruck dieser traumhaften Wohnung mit unserem 360° Rundgang verschaffen, den Sie mit unserem Exposé erhalten. Auf Wunsch vereinbaren wir natürlich auch gerne einen Termin mit Ihnen vor Ort.

CODICE OGGETTO: 25013117 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord – Flingern

Dettagli dei servizi

Die Wohnung wurde sehr modern und detailverliebt im Jahr 2016 erbaut und ist auf den neusten Stand modernisiert. Einige Ausstattungsbeispiele sind u.a.:
- hochwertige Gaggenau Küche mit Extras
- Personenaufzug
- Gegensprechanlage
- kinderfreundliche Wohngegend (Kindergärten/Spielplätze)

CODICE OGGETTO: 25013117 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord – Flingern

Tutto sulla posizione

Flingern ist ein ehemaliges traditionelles Arbeiterwohnquartier und ist damit als zentrale Wohnlage sehr beliebt. Besonders Flingern-Nord ist ein lebendiger, sich stetig weiterentwickelnder Stadtteil Düsseldorfs, in dem sich viele gute Geschäfte und Restaurants angesiedelt haben. Auch die Kunstszene hat sich in den letzten Jahren verstärkt in Flingern niedergelassen, sodass inzwischen viele Galerien und Ateliers den Stadtteil prägen. Besonders hervorzuheben ist auch die gute Nachbarschaftskultur und die vielen Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein. Insbesondere in Flingern-Nord schlägt das junge, kulturelle und progressive Herz der Landeshauptstadt.
Der Stadtteil ist bekannt für seine schönen Altbauwohnungen und Hinterhöfe. Trotz der zentralen Lage in Nähe der Düsseldorfer Innenstadt und Altstadt, lassen sich auch einige ruhige Lagen finden. Haupteinkaufs- und Verkehrsstraßen des Stadtteils sind die Ackerstraße und die Birkenstraße. Auch Banken, Ärzte sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig gut zu erreichen.
Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das überregionale Autobahnnetz ist ein weiterer Vorteil des Stadtteils Flingern.

Einkaufsmöglichkeiten:
Lidl, Grafenberger Allee 289c, 40235 Düsseldorf, Aldi Süd, Gaußstraße 24, 40235 Düsseldorf

Kindergärten:
Genießerkind GmbH, Neanderstraße 1, 40235 Düsseldorf, Kinder Städtischer Kindertagesstätte, Luise-Rainer-Straße 12, 40235 Düsseldorf

Grundschulen:
GGS Flurstraße, Flurstraße 59, 40235 Düsseldorf, Montessori-Grundschule, Lindenstraße 140, 40233 Düsseldorf, KGS Mettmanner Straße, Hubbelrather Straße 13,40233 Düsseldorf

Weiterführende Schulen:
Goethe-Gymnasium, Lindemannstr. 57, 40237 Düsseldorf, Görres Gymnasium, Königsallee 57,40212 Düsseldorf, Anne-Frank-Realschule, Ackerstraße 174, 40233 Düsseldorf

Verkehrsanbindungen:
Bahnlinien U71, U72, U73, U75, U83, 706, 708, 709, Buslinien 810,815, 834, NE2, NE4,

NE5

CODICE OGGETTO: 25013117 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord – Flingern

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.9.2026.
Endenergiebedarf beträgt 43.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

CODICE OGGETTO: 25013117 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord – Flingern

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com