

Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## Grazioso appartamento con giardino nella nuova zona di sviluppo alla moda di Le-Flair

**Codice oggetto: 25013183**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 2.250 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 107 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

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

Codice oggetto: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013183
Superficie netta	ca. 107 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2015
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 120 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	2.250 EUR
Costi aggiuntivi	300 EUR
Appartamento	Piano terra
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	68.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	14.08.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## La proprietà



Codice oggetto: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## La proprietà



Codice oggetto: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## La proprietà



Codice oggetto: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## La proprietà



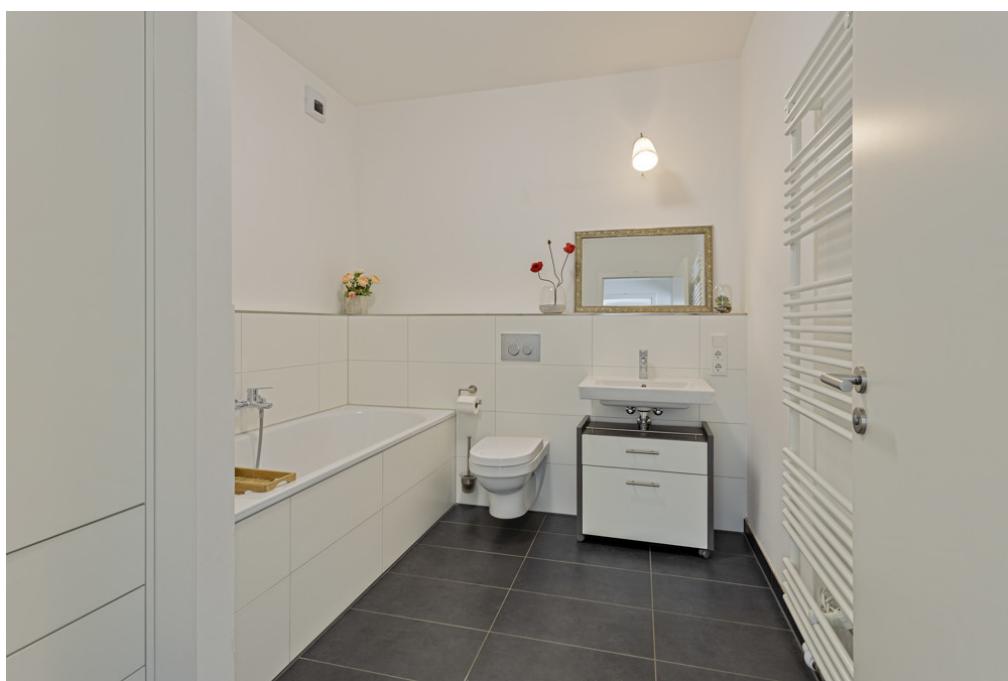
Codice oggetto: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## La proprietà



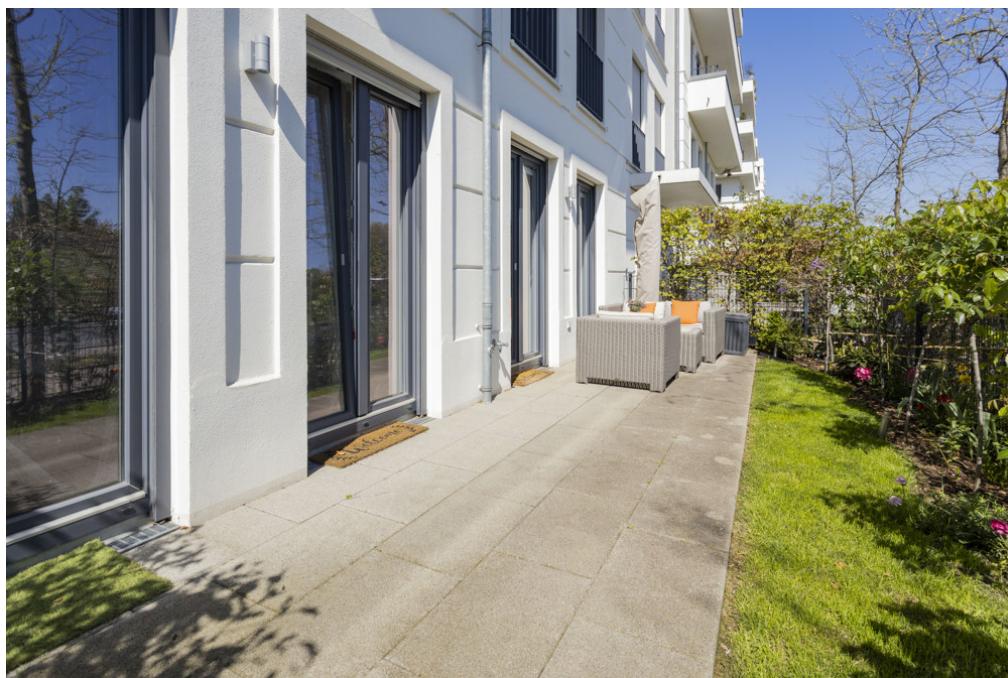
Codice oggetto: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## La proprietà



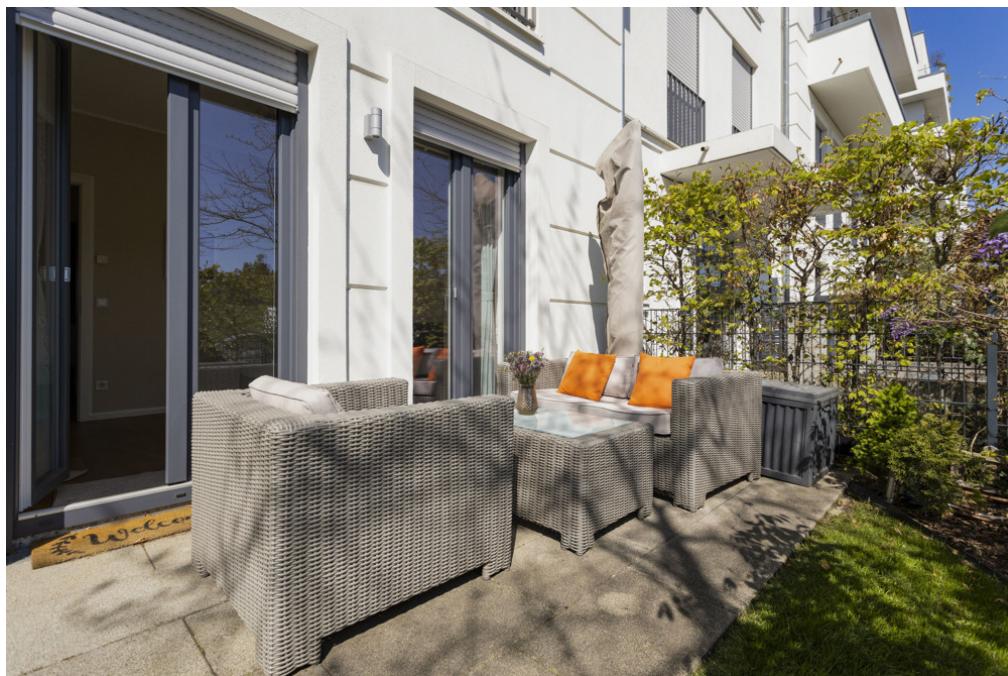
Codice oggetto: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## La proprietà



Codice oggetto: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## La proprietà



Codice oggetto: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## La proprietà



Codice oggetto: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## La proprietà



**Codice oggetto: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort**

## Una prima impressione

Qui troverete un pregiato appartamento di tre locali con due giardini al piano terra del complesso residenziale "Le Flair", costruito nel 2015 nel quartiere Pempelfort di Düsseldorf. La superficie abitabile ben progettata di circa 107 m<sup>2</sup> comprende una zona giorno open space con zona pranzo e cucina, una camera da letto, una camera per gli ospiti, un ulteriore bagno, un ripostiglio e due giardini. L'appartamento colpisce per la sua atmosfera spaziosa e ariosa e, oltre all'accogliente zona giorno con zona pranzo e cucina open space, offre accesso diretto al balcone con vista sul verde. La cucina è dotata di eleganti mobili componibili di alta qualità. Un'elegante porta a due ante in vetro conduce al corridoio privato dell'appartamento, che si collega a un bagno moderno e senza tempo, a una camera da letto e a un'ulteriore stanza precedentemente utilizzata come camera per gli ospiti. Il punto forte della camera da letto non è solo l'ampio bagno adiacente, ma anche l'accesso diretto al giardino. L'ingresso è completato da un ripostiglio adiacente e da un guardaroba. L'appartamento viene affittato parzialmente arredato. La cucina componibile di alta qualità è inclusa nel canone di affitto. L'appartamento comprende anche una cantina e un posto auto sotterraneo, entrambi facilmente raggiungibili con l'ascensore. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare una visita di persona. Visitate la nostra pagina Instagram "vonpoll\_duesseldorf" per scoprire altri interessanti annunci immobiliari e rimanere aggiornati.

Codice oggetto: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

## Dettagli dei servizi

- Garten mit Zugang zu zwei Zimmern
- Westgarten mit Zugang zur Küche
- Tiefgaragenstellplatz, barrierefrei zu erreichen
- Personenaufzug
- große, lichtdurchflutete Räume
- überwiegend bodentiefe Fenster
- voll ausgestattete Einbauküche
- zwei Schlafzimmer
- zwei Bäder
- Abstellraum / Vorratskammer

**Codice oggetto: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort**

## Tutto sulla posizione

Diese hochmoderne Wohnung befindet sich im Stadtteil Pempelfort (alter Güterbahnhof - jetzt: Le Flair) an der Grenze zu Derendorf und Düsseltal (Zoo). Dies liegt sehr zentral in Düsseldorf und lässt sich dennoch als Ruheoase beschreiben. Pempelfort ist ein Stadtteil mit urbaner Atmosphäre und erfreut sich seit Jahren größter Beliebtheit, als eines der attraktivsten Wohngebiete der Stadt. Die Nahversorgung (Supermarkt, Bäcker, Gourmetrestaurants usw.) sind hervorragend.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend (U-Bahn, Straßenbahn), so dass Mobilität auch ohne Pkw bestens gewährleistet ist. Die Autobahn A 52 in Richtung Niederrhein und Ruhrgebiet und weiterführend die A3 und die A1 in südliche und nördliche Richtung sowie der Düsseldorfer Flughafen sind schnell erreichbar. Unerwähnt bleiben darf natürlich auch nicht die Nähe zum Rhein, zur Altstadt und zum Hofgarten.

### Kindergärten:

Städtische Kindertagesstätte Le Flair Düsseldorf, Marc-Chagall-Strasse 99, 40477 Düsseldorf  
Wekita, Marc-Chagall-Strasse 104, 40477 Düsseldorf  
Wekita, Marc-Chagall-Strasse 106, 40477 Düsseldorf

### Grundschulen:

Brehm-Schule, Karl-Müller-Straße 25, 40237 Düsseldorf  
Gemeinschaftsgrundschule Lennéstraße, Lennéstraße 5, 40477 Düsseldorf  
Paulusschule, Paulusplatz 1, 40237 Düsseldorf

### Weiterführende Schulen:

Werner-von-Siemens-Realschule, Rethelstraße 13, 40237 Düsseldorf  
Goethe-Gymnasium, Lindemannstraße 57, 40237 Düsseldorf  
Leibniz Montessori Gymnasium, Scharnhorststraße 8, 40477 Düsseldorf

Familienzentrum mit OGS Betreuung / JFE Flair.Familie, Marc Chagall-Strasse 99, 40477 Düsseldorf

**Codice oggetto: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 68.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

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

**Codice oggetto: 25013183 - 40477 Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort**

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