Düsseldorf / Pempelfort – Pempelfort

# Charmante Gartenwohnung im angesagten Le-Flair Neubauviertel

***Codice oggetto: 25013183***

**PREZZO D'AFFITTO:** 2.250 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 107 m² • **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 m² |
| 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 |
| Riscaldamento | Tele |
| Certificazione energetica valido fino a | 12.11.2025 |
| Fonte di alimentazione | Teleriscaldamento |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico | 62.00 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | B |
| 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

Hier erwartet Sie eine hochwertige 3 Zimmer Wohnung mit zwei Gärten im Erdgeschoss des 2015 erbauten Wohnkomplexes "Le Flair" im Düsseldorfer Stadtteil Pempelfort.

Die sehr gut aufgeteilten ca. 107 m² Wohnfläche verteilen sich auf einen offen gestalteten Wohn-, Ess- & Kochbereich, ein Schlafzimmer sowie ein Gäste-Zimmer, ein weiteres Bad, eine Abstellkammer und 2 Gärten.

Die Wohnung besticht durch ihre transparente Großzügigkeit und bietet neben dem einladenden Wohnbereich mit offen gestaltetem Ess- & Kochbereich einen direkten Zugang zum Balkon mit Blick in die Grünanlagen.
Die Küche ist mit einer eleganten und hochwertigen Einbauküche ausgestattet.

Durch eine stilvolle Glaskassetten-Flügeltür gelangen Sie in den privaten Flur der Wohnung, woran ein zeitloses und modernes Badezimmer, ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, welches bisher als Gästezimmer genutzt wurde, angrenzen. Highlight des Schlafzimmers ist nicht nur das großzügige, angrenzende Bad sondern auch der direkte Zugang zum Garten.

Der Eingangsbereich wird durch einen direkt angrenzenden Abstellraum sowie einem Garderobenbereich komplettiert.

Die Wohnung wird teilmöbliert vermietet. Die hochwertige Einbauküche ist im Mietangebot inkludiert.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz, ebenfalls bequem über den Aufzug zu erreichen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

**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 Nahversogung (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 Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.11.2025.
Endenergiebedarf beträgt 62.00 kwh/(m²*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

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: 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