



VON POLL  
REAL ESTATE

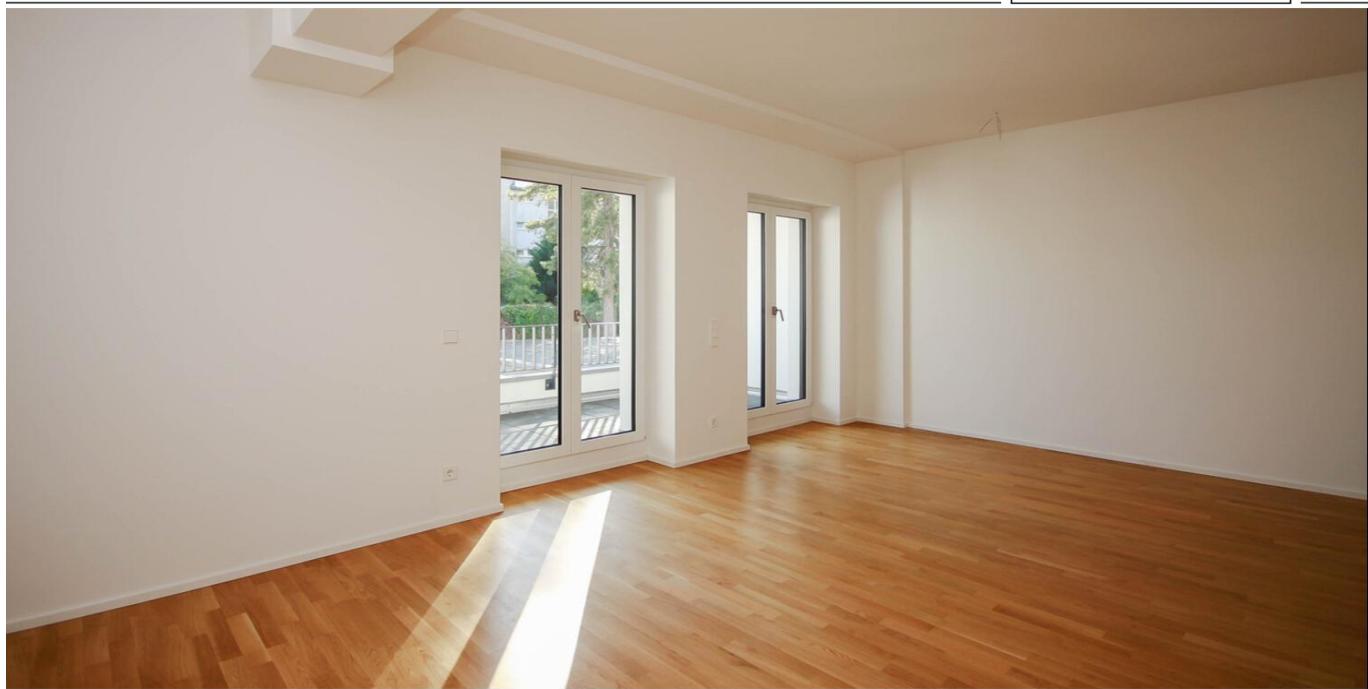
Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Spazioso appartamento di 5 locali in ottime condizioni, completamente ristrutturato nel 2020

**Codice oggetto: 25013179**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'AFFITTO: 2.600 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 134 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

Codice oggetto: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

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

Codice oggetto: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013179
Superficie netta	ca. 134 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1957

Prezzo d'affitto	2.600 EUR
Costi aggiuntivi	500 EUR
Appartamento	Piano
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	71.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	16.09.2030	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1957

Codice oggetto: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Una prima impressione

Questo grazioso appartamento, costruito nel 1957, si presenta in eccellenti condizioni, pari al nuovo, dopo un'ampia ristrutturazione del 2020. Con circa 134 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita in cinque stanze, questa proprietà offre ampi spazi e una disposizione funzionale adatta a diverse soluzioni abitative, dalle famiglie alle coppie più esigenti. La planimetria aperta ma ben strutturata colpisce per il suo equilibrio ottimale tra spaziosità e privacy. L'ampio soggiorno e sala da pranzo costituisce il cuore dell'appartamento, combinando una vita confortevole con una cucina dal design funzionale. Questo spazioso ambiente include già tutti gli allacciamenti necessari per una cucina moderna, che può essere personalizzata a proprio piacimento. Ampie finestre inondano lo spazio di luce naturale, creando un'atmosfera luminosa e invitante, ideale per rilassarsi e socializzare. Sono disponibili quattro camere da letto, che offrono un utilizzo versatile: come camera da letto principale, cameretta dei bambini, camera degli ospiti o persino come ufficio. Due bagni moderni e di alta qualità garantiscono il massimo comfort e prevengono le ore di punta mattutine. I bagni sono dotati di piastrelle moderne e, a seconda della stanza, di una cabina doccia o di una vasca da bagno. Le caratteristiche dell'appartamento riflettono uno standard elevato, chiaramente evidente nei materiali utilizzati e nella lavorazione: pareti lisce, pavimenti in parquet in vero legno e bagni moderni sottolineano l'impressione generale di alta qualità. Ampi spazi di stoccaggio e una cantina separata completano l'offerta. L'immobile vanta ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e tutti i servizi essenziali. Negozi, scuole e medici sono a pochi minuti di distanza. Chiunque cerchi un appartamento moderno e spazioso in una posizione centrale e uno stile di vita confortevole e contemporaneo troverà qui la casa perfetta. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare una visita di persona. Potete anche visitare la nostra pagina Instagram, "vonpoll\_duesseldorf", per scoprire altri immobili interessanti e rimanere aggiornati.

Codice oggetto: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Dettagli dei servizi

- moderne Badezimmer
- Echtholzparkett
- bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung
- großzügiger Balkon zum Innenhof
- Abstellraum
- Kellerraum

**Codice oggetto: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte**

## Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich in sehr zentraler Lage in der Düsseldorfer Stadtmitte in unmittelbarer Nähe zur Königsallee und dem japanischen Viertel. Die beliebte Düsseldorfer Altstadt, der Hauptbahnhof oder der Graf-Adolf-Platz sowie die „Bankenmeile“ sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Zudem befinden sich eine Vielzahl von Cafés und Restaurants in direkter Umgebung. Auf der Oststraße, der Berliner Allee und den umliegenden Straßen gibt es vielseitige und umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Kurz um, egal was Sie erledigen möchten, von hier aus machen Sie es zu Fuß. Die Düsseldorfer Innenstadt verfügt über eine perfekt ausgeprägte Infrastruktur und ist durch ein dichtes öffentliches Verkehrsnetz sehr gut an die angrenzenden Nachbarstädte angebunden.

Kindergärten:

Kita Froschkönig, Marienstraße 25, 40212 Düsseldorf

Kinder, Kinder ... Beruf und Familie e.V., Oststraße 80, 40210 Düsseldorf

westl.: Mariensäule (Orangeriestraße 1, 40213 Düsseldorf)

südl.: KITA "Die Pünktchens und Antons aus der Carlstadt" (Haroldstraße 20, 40213 Düsseldorf)

Grundschulen:

Städt. Kath. Grundschule, Gerresheimer Str. 34, 40211 Düsseldorf

Paul-Klee-Schule, Gerresheimer Str. 34, 40211 Düsseldorf

Weiterführende Schulen:

westl.: Luisengymnasium (Bastionstraße 24, 40213 Düsseldorf), Görres-Gymnasium (Königsallee 57, 40212 Düsseldorf)

Bahnlinien:

701, 704, 705, 706, 707, 708, 709, U70, U71, U72, 73, U76, U77, U78, U79, U83, Hauptbahnhof (in alle Richtungen& Fernverkehr)

Codice oggetto: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2030.

Endenergiebedarf beträgt 71.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

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: 25013179 - 40211 Düsseldorf / Stadtmitte – Stadtmitte

## 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)