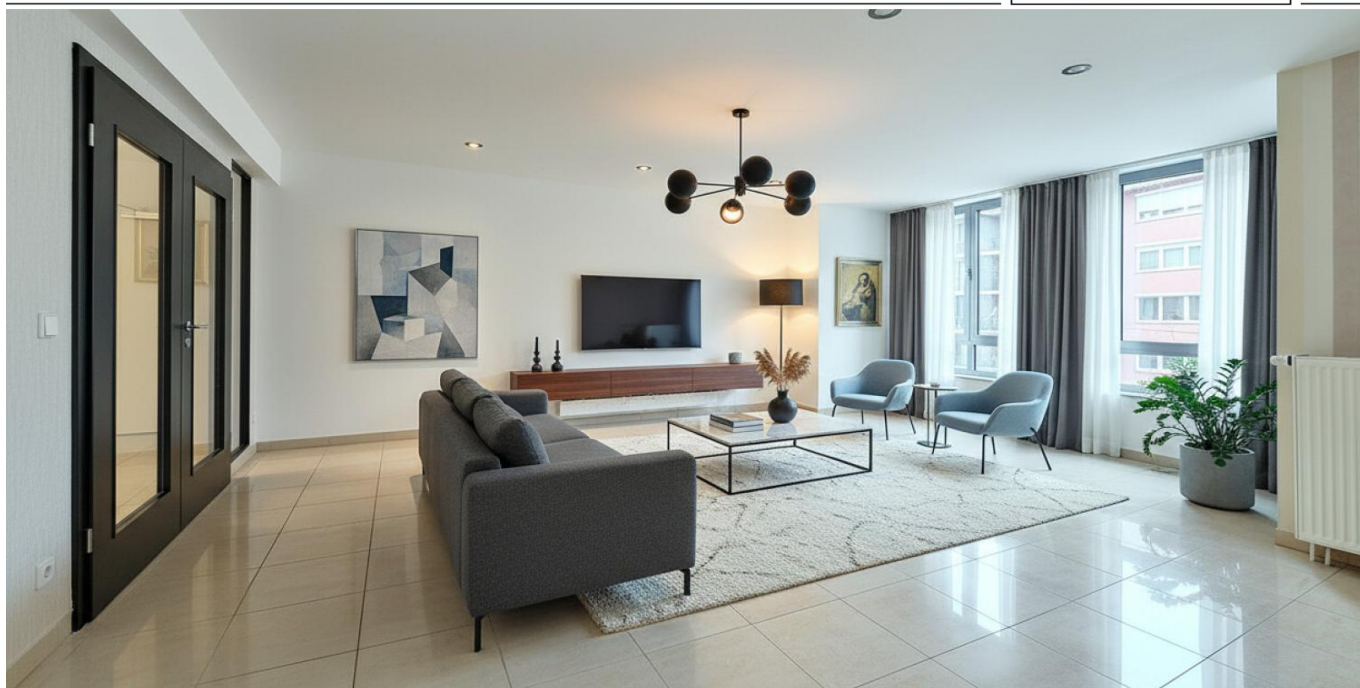


Düsseldorf – Derendorf

Helle Wohnung für Jung und Alt - Aufzug, barrierefrei, Balkon und Garage - mitten in der Stadt!

Codice oggetto: 25013209



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 525.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 101 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

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

Codice oggetto: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013209
Superficie netta	ca. 101 m²
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2007
Garage/Posto auto	1 x Garage, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	525.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 5 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	20.03.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	74.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

Una prima impressione

Lichtdurchflutetes Wohnglück – moderner Komfort, großzügiger Grundriss und sonniger Balkon

Diese wunderbar gepflegte Etagenwohnung aus dem Jahr 2007 bietet auf ca. 101 m² ein Wohngefühl, das Raum, Licht und zeitgemäßen Komfort harmonisch miteinander verbindet. In einem modernen Wohnhaus mit stilvoll gestaltetem Granittreppenhaus gelegen, gelangen Sie barrierefrei und bequem per Aufzug direkt zu Ihrer Wohnung – ein Plus an Komfort im Alltag.

Bereits beim Betreten entfaltet der weitläufige, helle Wohnbereich seine besondere Wirkung: Großzügige Fensterfronten lassen den Raum in natürlichem Licht erstrahlen und eröffnen den Zugang zum großzügigen Balkon.

Die separate Küche ist mit einer zeitlosen Einbauküche ausgestattet und bietet Stauraum sowie Elektrogeräte.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei gut geschnittene Zimmer. Die beiden Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten und lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Gästebereich nutzen.

Das komfortable Badezimmer überzeugt durch seine Größe und die durchdachte Ausstattung: Badewanne, separate Dusche und ein moderner Waschtisch sorgen für Wellnessgefühl im Alltag. Ein zusätzliches Gäste-WC mit Waschbecken steigert den Wohnkomfort und bietet praktische Vorteile für Besucher.

Die moderne Zentralheizung sowie der Fliesenboden unterstreichen den zeitgemäßen Wohnstandard. Die gesamte Wohnanlage präsentiert sich kontinuierlich gepflegt und vermittelt ein angenehmes, wertbeständiges Wohnumfeld.

Ein eigener Kellerraum, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und verfügbare Außenstellplätze ergänzen das attraktive Gesamtpaket. Die zentrale, dennoch ruhige Lage ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Nahverkehr und weiteren Versorgungseinrichtungen.

Diese Wohnung ist ideal für ältere Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf eine moderne Ausstattung, ein gepflegtes Umfeld und eine großzügige Raumaufteilung

legen. Die Immobilie ist zentral gelegen und verfügt über eine gute Anbindung an die Infrastruktur. Alle notwendigen Läden und Einrichtungen erreichen Sie fußläufig.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese ansprechende Immobilie persönlich – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Codice oggetto: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

Dettagli dei servizi

Fliesenboden

helle Wohnung

geräumiger Grundriss

großes Badezimmer

Gäste-WC mit Waschbecken

2 Schlafzimmer

Balkon

separate Küche mit zeitloser Einbauküche

modernes Wohnhaus mit Granittreppenhaus, das durch Hausmeisterdienste und regelmäßige Treppenhausreinigungen gepflegt wird

Aufzug direkt in die Wohnung

Einzelgarage in Garagenhof separat zu erwerben

Codice oggetto: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Derendorf, einer zentral gelegenen Wohnlage. Derendorf ist bereits seit Generationen eines der beliebtesten Wohnviertel der Landeshauptstadt. Am nördlichen Cityrand angrenzend an Golzheim und Pempelfort zeigt sich hier das urbane Leben von seiner besten Seite: Ein pulsierendes Stadtteil-Leben mit tollen Einkaufsmöglichkeiten, lebendigen Stadtteilplätzen, Parks und Wochenmärkten, zahlreichen trendigen Restaurants und Bars sowie einer perfekten Anbindung an den Nahverkehr!

Ob nun Shoppen auf der berühmten Kö, der Spaziergang im Hofgarten oder am Rhein, der gemütliche Samstagseinkauf mit der Familie auf den umliegenden Stadtteilstraßen wie der Nord- oder Duisburger Straße, von hier aus erreichen Sie ihr Ziel in wenigen Minuten zu Fuß. Und sollten Sie auf das Auto nicht verzichten wollen, so haben Sie hier ebenfalls optimale Verkehrsanbindungen durch die wenige Minuten entfernte A 52 nach Neuss, Mönchengladbach und Essen sowie zum Düsseldorfer Flughafen.

Bahnlinien:

701, 704, 705, 707, S1, S6, S11

Fernstraßen:

B1-> A52, B8 -> A44, A52 und A59, B7

Buslinien:

733, 756, 758, 776, 834

Supermärkte:

Edeka, Netto, Kaufland, Rewe, Aldi, Lidl

Restaurants:

Restaurant Gingerboy (panasiatisch), Glockenstraße 24, 40476 Düsseldorf

Schwan Restaurant (deutsch), Frankenstraße 1, 40476 Düsseldorf

Prickynoo (thailändisch), Roßstraße 21, 40476 Düsseldorf

Trattoria Las Castagnas (italienisch), Roßstraße 9, 40476 Düsseldorf

Mangold (saisonal), Glockenstraße 20, 40476 Düsseldorf

Codice oggetto: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 74.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

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: 25013209 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

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