

Düsseldorf – Friedrichstadt

## Elegante appartamento in città come investimento interessante

**Codice oggetto: 25013194**



**PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 49,7 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

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

**Codice oggetto: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013194	Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Superficie netta	ca. 49,7 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1963	Superficie lorda	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	01.08.2032	Consumo energetico	131.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963

Codice oggetto: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

## La proprietà



**Codice oggetto: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt**

## Una prima impressione

Luminoso soggiorno con balcone e moderna cucina abitabile. Benvenuti nella vostra nuova casa! Questo grazioso appartamento si trova in un edificio plurifamiliare ben tenuto. L'edificio è stato ampiamente ristrutturato nel 2015 e ora presenta un aspetto contemporaneo e armonioso, ideale per chi apprezza un ambiente abitativo elegante e confortevole. Con una superficie abitabile di circa 49,7 m<sup>2</sup>, distribuita su due stanze ben proporzionate, l'appartamento colpisce per la sua distribuzione ben studiata e l'atmosfera luminosa e accogliente. Il soggiorno è il cuore dell'appartamento. Ampie finestre con infissi in PVC bianco lasciano entrare molta luce naturale, creando un'atmosfera piacevole e invitante. Da qui si accede al balcone, perfetto per il relax. Le pareti chiare e il pavimento in laminato uniforme contribuiscono a creare un aspetto generale moderno ma accogliente. Le porte interne bianche completano l'effetto armonioso. La camera da letto offre ampio spazio per un letto matrimoniale e un armadio. Anche qui, lo stile luminoso e curato dell'appartamento prosegue, trasmettendo un senso di pace e benessere. Il bagno è stato completamente ristrutturato nel 2019. Vanta un design senza tempo con sanitari moderni, una doccia confortevole e piastrelle neutre: una combinazione vincente di funzionalità e stile. Il riscaldamento centralizzato garantisce un calore confortevole e i radiatori discretamente integrati si fondono perfettamente nel design generale. Un altro punto forte è la cucina componibile, perfettamente integrata nella zona giorno. Offre un ampio spazio di lavoro, è dotata di tutti gli elettrodomestici essenziali e invita a entrare e iniziare a cucinare immediatamente. Il vano scala è caratterizzato da pavimenti in granito di alta qualità, che valorizzano ulteriormente l'aspetto curato dell'edificio. Una manutenzione regolare garantisce un aspetto gradevole e un'atmosfera piacevole all'interno del condominio. L'appartamento è attualmente affittato a 740 € al mese (utenze escluse). Che siate single, una coppia o un pendolare, chiunque apprezzi una casa moderna e ben tenuta in una posizione tranquilla ma centrale si sentirà subito a casa qui. Scoprite di persona i vantaggi di questo appartamento prenotando una visita personalizzata. Saremo lieti di rispondere a qualsiasi domanda o fissare un appuntamento.

Codice oggetto: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

## Dettagli dei servizi

- Laminat
- weiße Zimmertüren
- weiße Kunststoffrahmenfenster
- weiß gestrichen
- helle Wohnung
- Heizkörper
- 15 Wohneinheiten
- modern gestaltetes Haus
- Granitbelag im Treppenhaus
- Balkon
- Einbauküche
- modernes Badezimmer mit Dusche
- 740 Euro teilmöblierte Vermietung

**Codice oggetto: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Düsseldorf-Friedrichstadt, einem der beliebtesten und zentralsten Stadtteile der Landeshauptstadt. Friedrichstadt überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur, die zentrale Lage sowie den charmanten Mix aus Gründerzeitarchitektur, urbanem Leben und ruhigen Wohnstraßen.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister des täglichen Bedarfs. Die Berliner Allee und der Graf-Adolf-Platz sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – Straßenbahn, U-Bahn und Bus sind bequem erreichbar.

Auch die Düsseldorfer Innenstadt, der Hauptbahnhof sowie der beliebte Rheinuferspazierweg sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Für Erholung im Grünen sorgt der nahegelegene Volksgarten, einer der schönsten Parks der Stadt.

Friedrichstadt ist damit eine begehrte Wohnlage für Singles, Paare und Berufstätige, die das urbane Leben in zentraler Lage schätzen – mit kurzen Wegen, lebendigem Umfeld und hoher Lebensqualität.

**Codice oggetto: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.8.2032.

Endenergiebedarf beträgt 131.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 25013194 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt**

## **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)