

Düsseldorf - Flingern

# Moderne und lichtdurchflutete 4-Zimmer- Wohnung mit großem Balkon

*Codice oggetto: 26013068*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

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

Codice oggetto: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26013068	Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Superficie netta	ca. 124 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 6 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2016	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)		

Codice oggetto: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	43.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	09.09.2026	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La proprietà



Codice oggetto: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La proprietà



Codice oggetto: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La proprietà



Codice oggetto: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La proprietà



Codice oggetto: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La proprietà



Codice oggetto: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La proprietà



Codice oggetto: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La proprietà



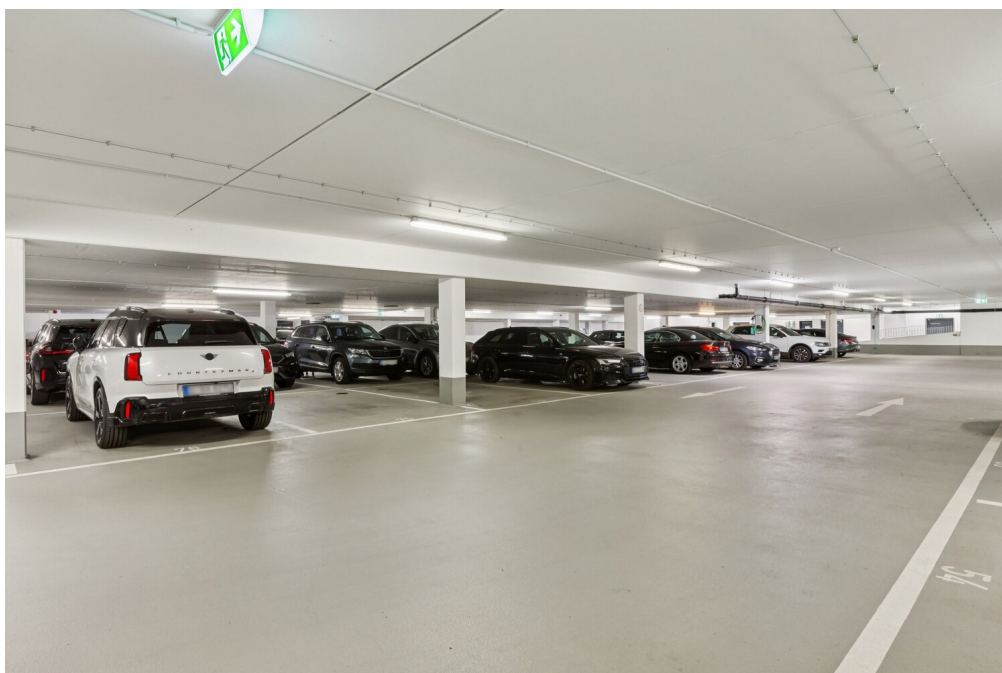
Codice oggetto: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La proprietà



Codice oggetto: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La proprietà



Codice oggetto: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern

## La proprietà



**Codice oggetto: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## Una prima impressione

Diese hochwertige Eigentumswohnung befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2016 und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, exklusive Ausstattung sowie ihre familienfreundliche, verkehrsberuhigte Lage im beliebten "Grafental".

Auf rund 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche in der 1. Etage erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept, das bequem und barrierefrei mit dem Aufzug erreichbar ist. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der durch die bodentiefen Fenster besonders hell und einladend wirkt. Die moderne Einbauküche mit stilvoller Kochinsel fügt sich harmonisch in den Raum ein und lässt keine Wünsche offen.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, der zusätzlichen Raum zum Entspannen bietet.

Die Wohnung verfügt über eine ideale Aufteilung mit zwei Schlafzimmern, wobei das Hauptschlafzimmer mit einer begehbaren Ankleide sowie einem Bad en suite ausgestattet ist. Ein weiteres Zimmer eignet sich flexibel als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres modernes Badezimmer sowie eine praktische Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum schafft.

Ausstattungs-Highlights:

Hochwertiger Parkettboden

Bodentiefe Fenster für optimale Lichtverhältnisse

Elektrische Rollläden

Moderne Einbauküche mit Kochinsel

Passives Lüftungssystem für ein angenehmes Raumklima

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional für 25.000 € erworben werden und rundet dieses attraktive Angebot ab. Derzeit sind die Wohnung und der Stellplatz vermietet, über eine Eigennutzung kann mit den Mietern gesprochen werden.

Fazit:

Diese exklusive Wohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine ruhige, familienfreundliche Lage – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder als werthaltige Kapitalanlage.

**Codice oggetto: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## Dettagli dei servizi

Die Wohnung wurde 2016 mit absolut hochwertigen Materialien fertiggestellt.

Folgende Merkmale sind hier nur einige Beispiele:

- Große Panorama-Fensterfronten
- Elektrische Rolläden
- Edler Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Moderne Badezimmer: Ein Duschbad und ein Masterbad ensuite mit Dusche und Badewanne
- Offene Küche mit exklusiver Einbauküche und Kochinsel
- Barrierefreier Zugang
- Tiefgaragestellplatz auf Wunsch separat für 25.000 € zu erwerben
- Gute Energiewerte Dank energetischer Bauweise und Fernwärme sorgen für geringe Nebenkosten

**Codice oggetto: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt in ruhiger Lage im neuen Wohngebiet "Grafental". Hier leben Sie abseits des Trubels der Stadt zurückgezogen und ruhig und sind dennoch in wenigen Minuten mitten im Geschehen.

Flingern-Nord ist ein besonders beliebter Stadtteil, denn hier ist es noch herrlich grün und erholsam. Der angrenzende Grafenberger Wald mit seinen großen Wald- und Erholungsflächen bietet zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. In direkter Umgebung liegen der bekannte Rochusclub, die Galopprennbahn mit ihrem integrierten Golfplatz und der bezaubernde Wildpark.

Am nahe gelegenen Staufensplatz befinden sich Ärzte, Banken und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung an die Autobahn, den Flughafen und in die Innenstadt mit der beliebten Königsallee vervollständigen die hohe Wohn- und Lebensqualität dieser großartigen Lage.

Die Verkehrsanbindung zur Stadtmitte ist optimal und mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen.

Alle Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ausreichend vorhanden. Das Stadtzentrum ist mit den Straßenbahnlinien U71, U72, U73, U 83,725 in ca. 15 Minuten erreichbar. Zur A 3 sind es mit dem Auto ca. sechs Kilometer. Von hier aus gelangen Sie auf die A 44 und die A 52.

**Codice oggetto: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## Ulteriori informazioni

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: 26013068 - 40235 Düsseldorf - Flingern**

## 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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