

Düsseldorf - Stadtmitte

# Großzügige Etagenwohnung in Stadtnähe und lichtdurchfluteten Räumen

*Codice oggetto: 26013104*



**PREZZO D'AFFITTO: 1.380 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 82,17 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26013104 - 40211 Düsseldorf - 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: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26013104</b>
Superficie netta	<b>ca. 82,17 m<sup>2</sup></b>
Piano	<b>4</b>
Vani	<b>2</b>
Camere da letto	<b>1</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1978</b>

Prezzo d'affitto	<b>1.380 EUR</b>
Costi aggiuntivi	<b>205 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2020</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Balcone</b>

Codice oggetto: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>Teleriscaldamento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Elettricità</b>	Consumo finale di energia	<b>160.30 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>21.11.2033</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1958</b>
Fonte di alimentazione	<b>Teleriscaldamento</b>		

**Codice oggetto: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## La proprietà



Codice oggetto: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte

## La proprietà



**Codice oggetto: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## Una prima impressione

Die Etagenwohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 82,17 m<sup>2</sup> und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Die Wohnung bietet insgesamt 2 Zimmer, darunter 1 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC sowie 2 Balkone. Einer der Balkone ist direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich, der zweite Balkon befindet sich am Badezimmer und bietet einen zusätzlichen privaten Rückzugsort im Freien.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in einem gepflegten Gebäude und mit klarer Linienführung. Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich Einzelhandelsflächen, darunter ein Biomarkt, wodurch Besorgungen des täglichen Bedarfs bequem direkt vor der Haustür erledigt werden können.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flurbereich mit großformatigen, Steinzeugfliesen und angenehmer Deckenbeleuchtung, Downlights, die eine freundliche Atmosphäre schaffen. Von hier aus sind sämtliche Räume bequem erreichbar.

Das helle Wohnzimmer zeichnet sich durch drei große Fenster mit Blick auf die gegenüberliegende Gebäudefront aus und bietet ein angenehmes Wohnambiente. Von hier aus gelangen Sie auf den ersten Balkon, der zusätzlichen Freiraum für entspannte Stunden im Außenbereich bietet.

Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung und Vorbereitung für den Einbau einer modernen Einbauküche. Die hochwertigen, pflegeleichten Steinzeugfliesen setzen sich auch hier fort und sorgen für ein harmonisches Gesamtbild.

Das Schlafzimmer verfügt über zwei bodentiefe Fenster, die für hervorragende Lichtverhältnisse und ein angenehmes Raumgefühl sorgen. Auch hier unterstreichen die hochwertigen Steinzeugfliesen den modernen Charakter der Wohnung.

Das Badezimmer präsentiert sich großzügig. Eine große Spiegelfront, ein Doppelwaschtisch mit Granitplatte sowie eine Badewanne bilden die hochwertige Ausstattung des Raumes. Vom Badezimmer aus gelangen Sie auf den zweiten Balkon, der zusätzlichen Komfort und eine besondere Wohnqualität bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC mit Eckdusche.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Fernwärme und gewährleistet eine zuverlässige sowie nachhaltige Wärmeversorgung. Moderne Fenster und energiesparende Heizkörper

sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima.

Insgesamt bietet diese Wohnung vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und eignet sich ideal für Singles, Paare sowie Berufstätige oder Pendler, die eine zentrale Lage mit moderner Ausstattung verbinden möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie. Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage und funktionalem Grundriss macht dieses Angebot zu einer besonders interessanten Wohnoption.

**Codice oggetto: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## **Dettagli dei servizi**

- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Gästebad mit Dusche**
- **Decke mit Downlights im Flurbereich und den Bädern**
- **Bodenbelag aus Steinzeugfliesen sowie Fliesenböden in den Bädern**
- **Zugang zu dem vorderen Balkon erfolgt über das Wohnzimmer, der Zugang zu dem hinteren Balkon über das Badezimmer**
- **Fernwärmeanbindung**
- **Keller auf Wunsch im Haus vorhanden**

**Codice oggetto: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Düsseldorfer Stadtmitte ist einer der an den dichtesten besiedelten Stadtteilen und das wirtschaftliche Zentrum Düsseldorfs. Zahlreiche Bürogebäude und die höchste Konzentration an Einzelhandelsgeschäften innerhalb Düsseldorfs prägen das Bild dieses Stadtteils. Zu den Sehenswürdigkeiten zählen die international bekannte Königsallee, der Hofgarten, der Bergische Löwe, das Düsseldorfer Schauspielhaus, die Johanneskirche und das Wilhelm-Marx-Haus. Eine vorbildliche Infrastruktur, stilvolles Ambiente, internationale Gastronomie, trendige Shopping-Läden und Geschäfte des normalen und gehobenen Bedarfs sind ebenfalls zahlreich in der Stadtmitte zu finden.**

**Die nahe gelegenen Autobahnanschlüsse, wie den nördlichen Zubringer zur A 44 oder auch die Auffahrt zur A 3 und die Bundesstraße 7 sind in wenigen unkomplizierten Autominuten zu erreichen.**

**Den Flughafen erreichen Sie in 10 Minuten, den Hauptbahnhof in 7 Minuten.**

**Codice oggetto: 26013104 - 40211 Düsseldorf - Stadtmitte**

## **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!

**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: 26013104 - 40211 Düsseldorf - 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](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)**