

Düsseldorf – Derendorf

# Modernes Wohngefühl | 3 Zimmer mit Balkon & TG-Platz

*Número da propriedade: 25013184*



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

**PREÇO DE COMPRA: 389.000 EUR • ÁREA: ca. 90,8 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

Número da propriedade: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25013184	Preço de compra	389.000 EUR
Área	ca. 90,8 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 4 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1971		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 20000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	119.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.03.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1971

Número da propriedade: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## O imóvel



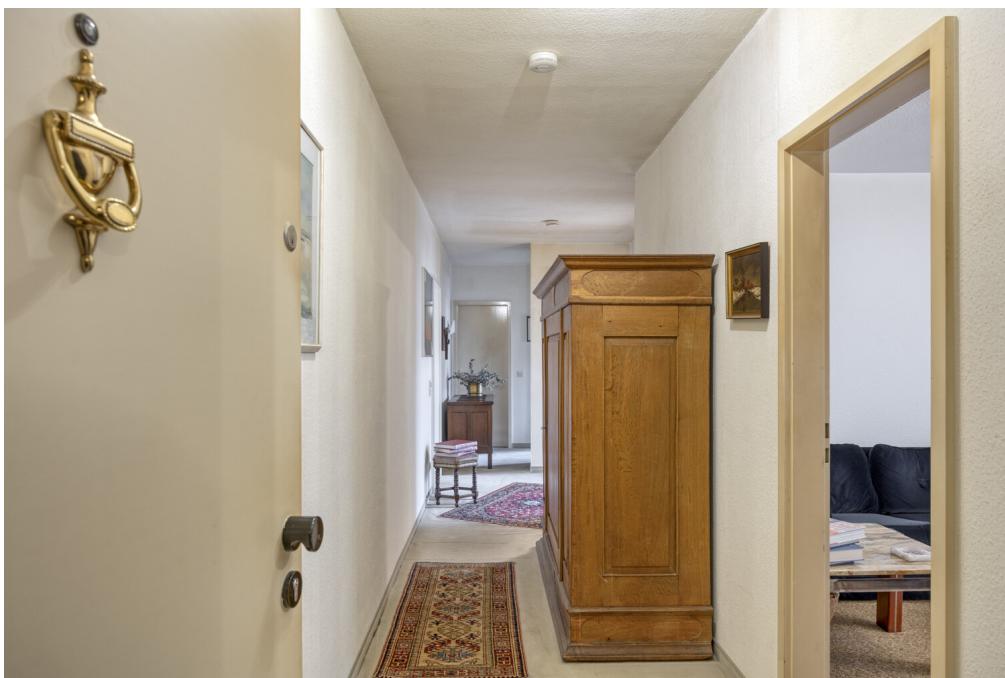
Número da propriedade: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## Uma primeira impressão

Willkommen zu dieser ansprechenden Immobilien mit einer Wohnfläche von ca. 91 m<sup>2</sup>, die Ihnen ein komfortables Zuhause in äußerst zentraler Lage bietet. Diese gepflegte Immobilie überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss, funktionale Gestaltung und zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Alltag erleichtern.

Über das großzügige Entrée gelangen Sie in die zwei geräumigen Schlafräume sowie in das großzügig ausgestattete Badezimmer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Doppelwaschtisch ausgestattet und kann bequem vom Flur aus betreten werden. Die Raumaufteilung ist klar und funktional, sodass sich die Wohnung besonders für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles eignet.

Das helle Wohnzimmer mit integriertem Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung und bietet Ihnen viel Raum für individuelle Gestaltung und gemütliches Beisammensein. Von hier aus haben Sie Zugang zum Sonnenbalkon, der Ihnen einen angenehmen Platz im Freien bietet und zu entspannten Stunden im Tagesverlauf einlädt.

Die angrenzende Küche ist praktisch gestaltet und ermöglicht durch die direkte Verbindung zum Wohnbereich ein kommunikatives Miteinander. Ergänzt wird die Küche um eine praktische Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Haushaltsgegenstände schafft.

Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, der direkten Zugang zum Wohnhaus bietet und bei jedem Wetter das Parken erleichtert. Ein Kellerabteil rundet dieses Kaufangebot ab.

Die Immobilie ist seit vielen Jahren an eine solvente Mieterin vermietet.

Zusammenfassend präsentiert sich diese Immobilie als attraktive Möglichkeit für alle, die Wert auf eine zentrale Lage, durchdachte Raumaufteilung und alltagsnahe Annehmlichkeiten legen. Die gelungene Kombination aus Wohnkomfort und urbanem Umfeld macht dieses Angebot besonders interessant.

Zögern Sie nicht und überzeugen Sie sich selbst von diesem Immobilienangebot und vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin!

Número da propriedade: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## Tudo sobre a localização

Derendorf gehört zu den beliebtesten und dynamischsten Stadtteilen Düsseldorfs. Der traditionsreiche Stadtteil hat sich in den letzten Jahren zu einem urbanen Hotspot entwickelt, der modernes Wohnen, Arbeiten und Leben perfekt miteinander verbindet.

Die Lage überzeugt durch ihre zentrale Position zwischen der Innenstadt, Pempelfort und Golzheim. Die Düsseldorfer City, der Rhein und die Königsallee sind in wenigen Minuten erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sowie der S-Bahnhof Düsseldorf-Derendorf gewährleisten eine hervorragende Anbindung an das gesamte Stadtgebiet und das Umland.

In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Bars, die für urbanes Lebensgefühl sorgen. Auch der beliebte Nordpark mit seinen weitläufigen Grünflächen sowie der Rhein liegen nur wenige Minuten entfernt und bieten ideale Erholungsmöglichkeiten.

Derendorf zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus moderner Architektur, sanierten Altbauten und lebendiger Nachbarschaft aus. Junge Berufstätige, Familien und Studierende schätzen die hohe Lebensqualität, die zentrale Lage und das vielseitige Freizeitangebot.

Número da propriedade: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.3.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 119.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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

Número da propriedade: 25013184 - 40476 Düsseldorf – Derendorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf  
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0  
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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