Düsseldorf – Stadtmitte

Urban. Modern. Vermietet. – großzügige 4-Zimmer-Wohnung in Pempelfort

Objektnummer: 26013115



KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26013115
Wohnfläche	ca. 111 m²
Etage	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2008
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	698.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.08.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	65.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

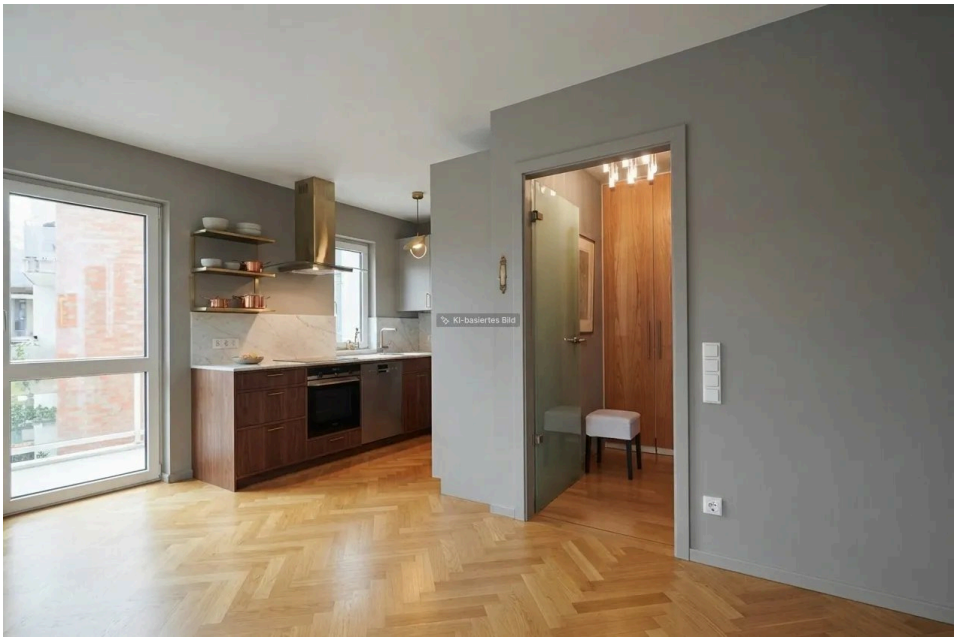
Die Immobilie





Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

Die Immobilie

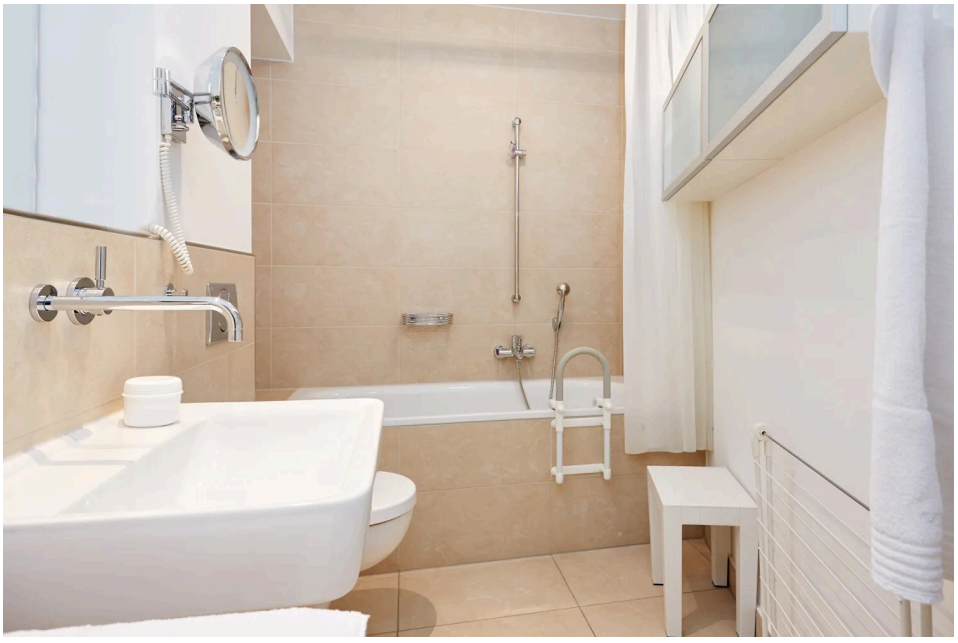




Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

Die Immobilie

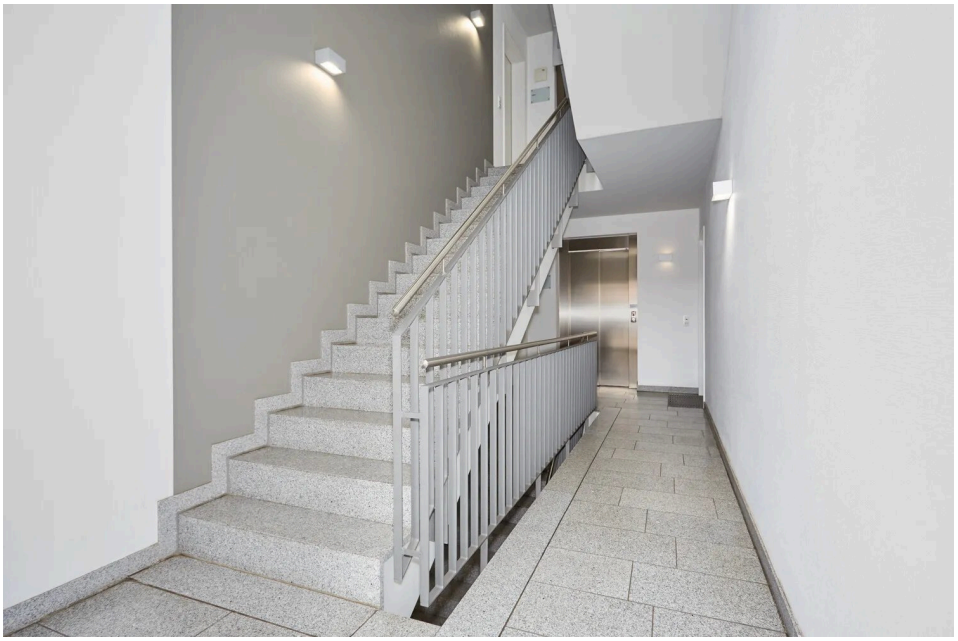




Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

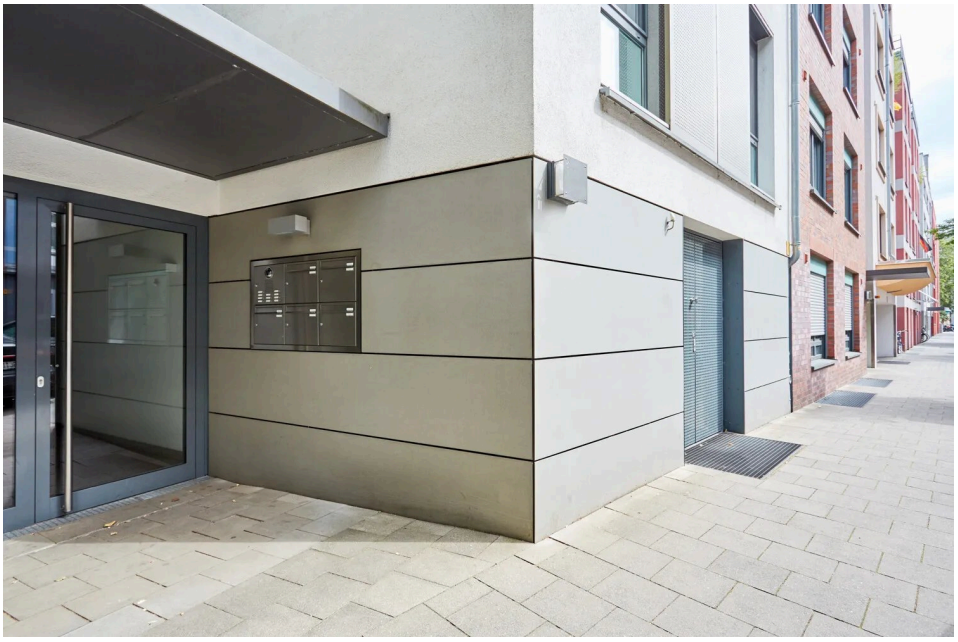
Die Immobilie





Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

Ein erster Eindruck

Attraktive Kapitalanlage in Pempelfort – großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Loggia

Moderne Architektur, großzügiger Grundriss und eine gefragte innerstädtische Lage: Die attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 111 m² Wohnfläche befindet sich im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Pempelfort in einem im Jahr 2008 errichteten Wohngebäude.

Die zentrale Lage, die gewachsene Umgebung und die hohe Nachfrage nach Wohnraum machen Pempelfort zu einer etablierten und begehrten Wohnlage Düsseldorfs. Für Kapitalanleger besonders interessant: Die Wohnung ist bereits seit 2009 langfristig und zuverlässig vermietet. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 1.543 € monatlich.

Der großzügige und durchdachte Grundriss bietet ein angenehmes Raumgefühl. Mittelpunkt ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offen integrierter Küche. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen zusammen mit dem hellen Holzfußboden eine moderne und behagliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die nach Südwesten ausgerichtete Loggia mit Blick in den liebevoll begrünten Innenhof. Sie grenzt direkt an den Wohnbereich an und bietet einen geschützten, ruhigen Rückzugsort mitten in der Stadt. Die von der Mieterin eingebrachte offene Küche verfügt über weiße Hochglanzfronten, eine Granitarbeitsplatte und einen angrenzenden Essplatz am Fenster.

Neben dem Wohn- und Essbereich stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung. Große Fenster sorgen auch hier für helle Räume und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Tageslichtbäder – eines mit Dusche, eines mit Badewanne – sowie praktische Einbauschränke im Flurbereich bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Fußbodenheizung, Aufzug und die barrierearme Ausführung ergänzen den zeitgemäßen Wohnkomfort. Energetisch überzeugt das Gebäude mit der Energieeffizienzklasse B und einem Endenergiebedarf von lediglich 65,9 kWh/(m²a).

Die äußerst gepflegte Wohnanlage verfügt über einen großzügigen, begrünten Innenhof, der einen angenehmen Kontrast zum urbanen Umfeld schafft und eine ruhige, fast parkähnliche Atmosphäre vermittelt.

Für Anleger bietet sich die Möglichkeit, eine moderne und gepflegte Wohnung in etablierter Düsseldorfer Lage mit bestehendem Mietverhältnis und laufenden Einnahmen zu erwerben. Der attraktive Grundriss, das vergleichsweise junge Baujahr

und die gefragte Lage bilden eine solide Grundlage für eine langfristige Immobilienstrategie.

Ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz wird optional separat für 45.000 € angeboten. Die Tiefgarage ist bequem über den Aufzug erreichbar.

Eine Kapitalanlage mit überzeugendem Gesamtpaket: ca. 111 m² Wohnfläche, vier Zimmer, zwei Tageslichtbäder, sonnige Südwest-Loggia, moderne Gebäudetechnik, begrünter Innenhof und langjährige Vermietung.

Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

Ausstattung und Details

Gefragte Wohnlage in Düsseldorf-Pempelfort
Modernes Baujahr 2008
Großzügige ca. 111 m² Wohnfläche
Attraktiver 4-Zimmer-Grundriss mit drei Schlafzimmern
Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
Südwest-Loggia mit Blick in den begrünten Innenhof
Zwei Tageslichtbäder mit Dusche bzw. Badewanne
Fußbodenheizung
Barrierearme Ausführung
Bequemer Zugang über Aufzug
Energieeffizienzklasse B – Endenergiebedarf 65,9 kWh/(m²a)
Seit 2009 langfristig vermietet
Aktuelle Nettokaltmiete gesamt: 1.640 € monatlich / 19.680 € p. a. inkl. Stellplatz
Tiefgaragenstellplatz, separat 45.000 €
Sehr gepflegte Wohnanlage mit attraktiv gestaltetem Innenhof
Eigener Kellerraum

Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

Alles zum Standort

Urban, grün und bestens angebunden – Wohnen in Pempelfort
Highlights der Lage
Eine der etablierten und gefragten Wohnlagen Düsseldorfs
Nordstraße mit vielfältigem Einzelhandel, Gastronomie und Nahversorgung in wenigen Minuten erreichbar
Zahlreiche Cafés, Restaurants und Geschäfte im direkten Umfeld
Kurze Wege zum Hofgarten, Rheinpark und Rheinufer
Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
Düsseldorfer Innenstadt schnell erreichbar
Gute Verbindung zu Messe und Flughafen
Attraktives Zusammenspiel aus urbanem Leben und grünen Rückzugsorten

Pempelfort zählt zu den beliebtesten innerstädtischen Wohnquartieren Düsseldorfs. Gewachsene Strukturen, eine lebendige Nachbarschaft und die Nähe sowohl zur Innenstadt als auch zum Rhein verleihen dem Stadtteil seinen besonderen Charakter.

Ein wesentlicher Vorteil ist die ausgezeichnete Infrastruktur. Die beliebte Nordstraße mit ihren zahlreichen Geschäften, individuellen Boutiquen, Cafés und Restaurants ist in wenigen Minuten erreichbar. Supermärkte, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld. Vieles lässt sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen.

Trotz der zentralen Lage kommt auch die Erholung nicht zu kurz. Der Hofgarten, der Rheinpark und das Rheinufer bieten attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen. Gerade diese Verbindung von urbanem Leben und naturnahen Freizeitmöglichkeiten macht die Lage besonders attraktiv.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Mit öffentlichen Verkehrsmitteln bestehen schnelle Verbindungen in die Düsseldorfer Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Messe und Flughafen sind ebenfalls gut erreichbar. Die zentrale Lage ermöglicht damit kurze Wege sowohl im Alltag als auch im Berufsleben.

Pempelfort verbindet auf besondere Weise das Leben in der Stadt mit hoher Wohnqualität und einem gewachsenen, vielseitigen Umfeld – eine Lage, die seit vielen Jahren eine konstant hohe Nachfrage genießt.

Objektnummer: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com