Düsseldorf – Stadtmitte

Modern, comfortable living – a bright, accessible flat close to the city centre

Property ID: 26013115



PURCHASE PRICE: 698.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 111 m^2 • ROOMS: 4

Property ID: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

At a glance

Property ID	26013115
Living Space	ca. 111 m²
Floor	3
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2008
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	698.000 EUR
Type	Apartment
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 5 m²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	02.08.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	65.9 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

The property





Property ID: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

The property





Property ID: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

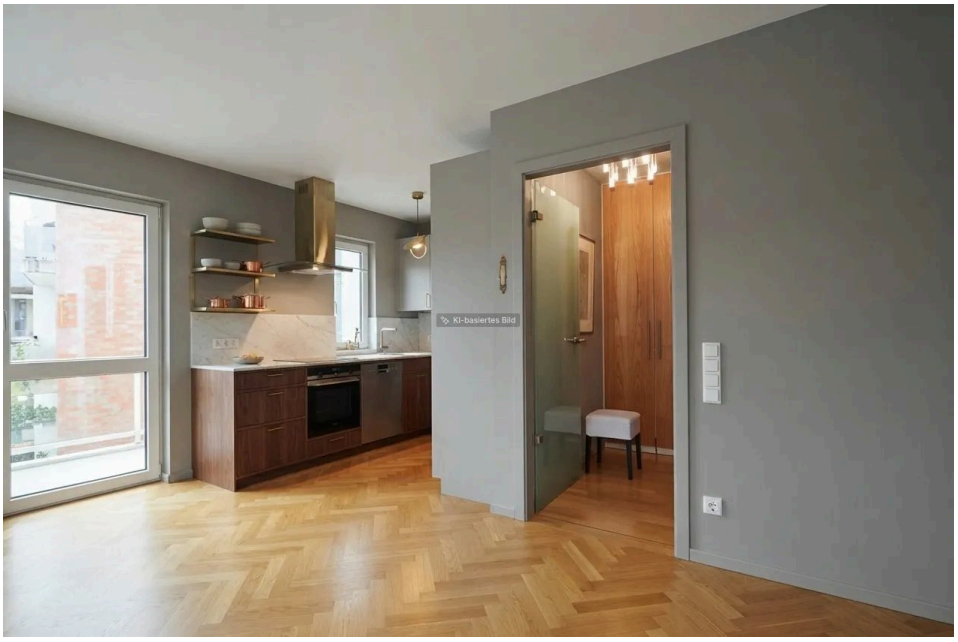
The property





Property ID: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

The property

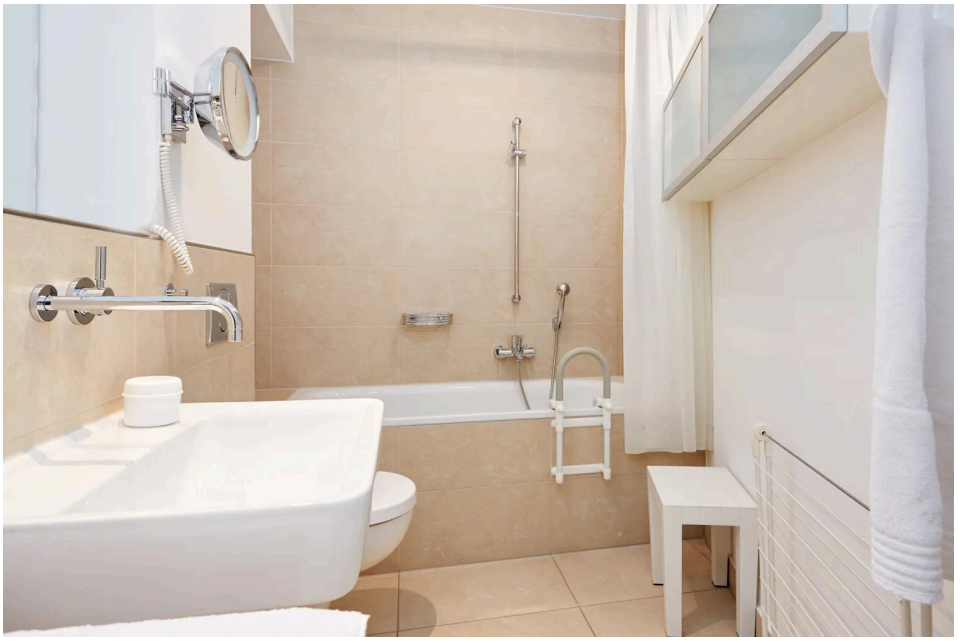




Property ID: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

The property





Property ID: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

The property





Property ID: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

The property

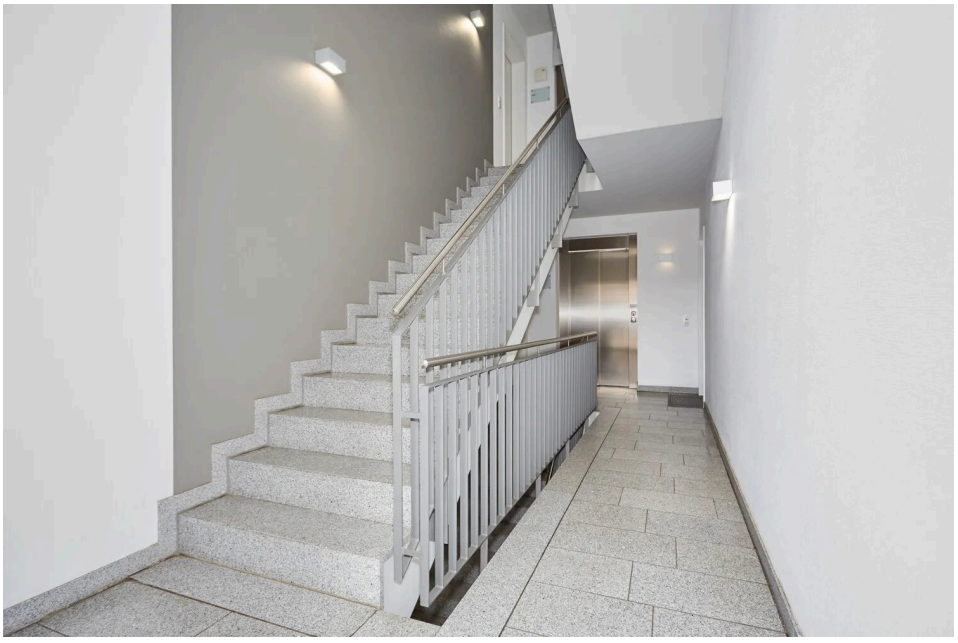




Property ID: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

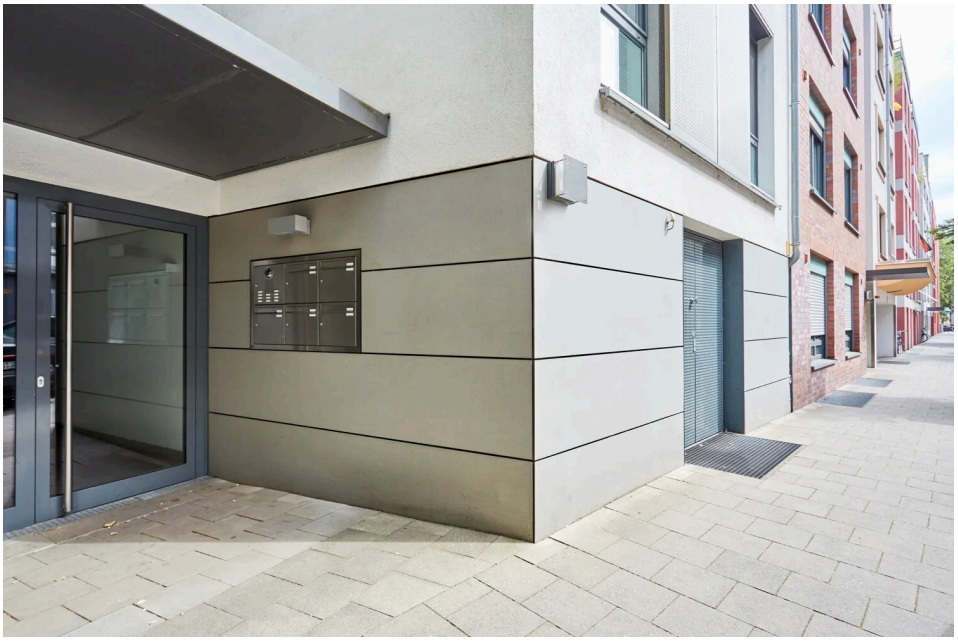
The property





Property ID: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

The property





Property ID: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

The property





Property ID: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

A first impression

Sonnendurchflutetes Wohngefühl mit Loggia und Blick ins Grüne ...

In einer der gefragtesten Stadtlagen Düsseldorfs, im beliebten Stadtteil Pempelfort, präsentiert sich diese gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 111 m². Das zum Verkauf stehende Objekt befindet sich in einem im Jahr 2008 errichteten Wohngebäude, das für das Viertel als vergleichsweise jung gilt. Die Wohnung bietet vier großzügig geschnittene Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Die barrierearme Ausführung und ein Aufzug sorgen für eine komfortable Erreichbarkeit und zeitgemäßen Wohnkomfort.
Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die hochwertige Innenarchitekturplanung auf. Herzstück ist das lichte, großzügige Wohnzimmer mit einem offenen Übergang zur Küche, das vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Die Wohnräume sind mit hellem Holzfußboden ausgestattet, was ein warmes Raumgefühl erzeugt und für eine einladende Wohnatmosphäre sorgt. Der Flur überzeugt ebenfalls durch einen gepflegten Holzbelag und elegante Einbauschränke, die zusätzlichen Stauraum schaffen.
An das Wohnzimmer grenzt die Südwest-Loggia, die einen angenehmen Außenbereich mit Ausblick auf den attraktiv gestalteten Innenhof bietet. Hier lassen sich sonnige Nachmittage genießen. Die Loggia ist mit Pflanzkästen und einem gemütlichen Sitzbereich ausgestattet und schafft somit einen Rückzugsort im Freien.
Die Küche (Mieterseits eingebaut) ist offen gestaltet und fügt sich modern gestaltet in den Wohn- und Essbereich ein. Weiße Hochglanzfronten und eine Granitarbeitsplatte verleihen der Einbauküche eine wertige Optik. Ein Essbereich direkt am Fenster bietet einen Blick ins Grüne und unterstreicht das wohnliche Ambiente.
Beide Badezimmer sind modern gefliest und verfügen jeweils über Tageslicht, wobei eines als Duschbad und das andere als Wannenbad ausgeführt ist. Hochwertige Sanitärausstattung und eine großzügige Raumaufteilung bieten viel Komfort.
Die drei Schlafzimmer überzeugen durch große Fensterflächen, die viel Tageslicht garantieren und sorgen zugleich für einen harmonischen Rückzugsbereich.
Ein Highlight ist der im Kaufpreis nicht enthaltene Tiefgaragenstellplatz (45.000 Euro), der bequem per Aufzug erreichbar ist. Die Fußbodenheizung bietet in der gesamten Wohnung ein behagliches Raumklima, während die Energieeffizienzklasse B mit einem Endenergiebedarf von 65,9 kWh/(m²a) für zeitgemäß niedrige Nebenkosten sorgt.
Besonders hervorzuheben ist die langfristige und zuverlässige Vermietung seit 2009, wodurch stabile Mieteinnahmen (1.543 Euro Nettomiete) gewährleistet sind. Die sehr gepflegte Wohnanlage besticht durch einen großzügigen, begrünten Innenhof, der das Gesamtbild abrundet.
Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, diese hochwertige und hervorragend gelegene Wohnung in Düsseldorf-Pempelfort zu erwerben. Die Kombination aus moderner Ausstattung, komfortablem Wohnkonzept und langfristigem Entwicklungspotenzial

macht dieses Angebot besonders attraktiv. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie.

Property ID: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

Details of amenities

Top-Lage Düsseldorf-Pempelfort
Baujahr 2008
ca. 111 m² Wohnfläche
4 Zimmer
Aufzug
Barrierearm
Südwest-Loggia
Tiefgaragenstellplatz (45.000 Euro)
Hochwertige Innenarchitekturplanung
Langfristig vermietet seit 2009
Energieeffizienzklasse B / Endenergiebedarf 65,9 kWh/(m²a)
Solide Mieteinnahmen und Entwicklungspotenzial (Nettokaltmiete Wohnung: 1.543 EUR/Monat
Stellplatzmiete: 97 EUR/Monat)
Sehr gepflegte Wohnanlage mit attraktivem Innenhof
Kellerraum

Property ID: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

All about the location

Highlights der Lage
Begehrte und nachhaltig nachgefragte Wohnlage
Nordstraße mit vielfältigem Einzelhandel nur wenige Minuten entfernt
Zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
Kurze Wege zum Hofgarten, Rheinpark und Rheinufer
Hervorragende Anbindung an ÖPNV, Innenstadt, Messe und Flughafen
Hohe Vermietbarkeit und langfristig attraktive Wertentwicklung

Die Wohnung befindet sich in Düsseldorf-Pempelfort und damit in einem der beliebtesten und gefragtesten Stadtteile der Landeshauptstadt. Die Lage verbindet urbanes Lebensgefühl, kurze Wege und eine hohe Wohnqualität.

Die nahegelegene Nordstraße bietet eine vielfältige Auswahl an Geschäften, Cafés und Restaurants. Auch sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar.

Hofgarten, Rheinpark und Rheinufer bieten attraktive Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Gleichzeitig sorgt die hervorragende Verkehrsanbindung für kurze Wege in die Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof, zur Messe und zum Flughafen.

Die Kombination aus zentraler Lage, ausgezeichneter Infrastruktur und nachhaltig hoher Nachfrage macht Pempelfort zu einem besonders wertstabilen Wohnstandort mit sehr guten Voraussetzungen für eine langfristig attraktive Vermietbarkeit.

Property ID: 26013115 - 40211 Düsseldorf – Stadtmitte

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com