Düsseldorf – Gerresheim

Stilvolles Penthouse mit Dachterrasse und Weitblick

Objektnummer: 26013142



KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26013142 - 40625 Düsseldorf – Gerresheim

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

Objektnummer: 26013142 - 40625 Düsseldorf – Gerresheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26013142
Wohnfläche	ca. 92 m²
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1980

Kaufpreis	469.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26013142 - 40625 Düsseldorf – Gerresheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	196.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.07.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26013142 - 40625 Düsseldorf – Gerresheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26013142 - 40625 Düsseldorf – Gerresheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26013142 - 40625 Düsseldorf – Gerresheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26013142 - 40625 Düsseldorf – Gerresheim

Die Immobilie

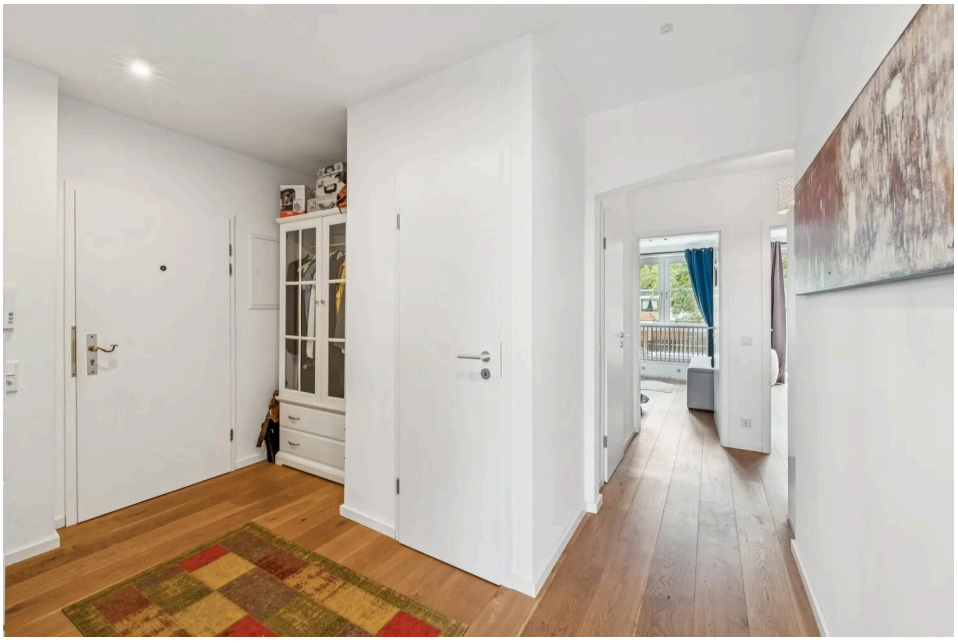




Objektnummer: 26013142 - 40625 Düsseldorf – Gerresheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26013142 - 40625 Düsseldorf – Gerresheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26013142 - 40625 Düsseldorf – Gerresheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26013142 - 40625 Düsseldorf – Gerresheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26013142 - 40625 Düsseldorf – Gerresheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26013142 - 40625 Düsseldorf – Gerresheim

Ein erster Eindruck

Wohnen über den Dächern – stilvolles Penthouse mit großer Dachterrasse und Weitblick

Licht, Weite und ein außergewöhnliches Wohngefühl prägen dieses modernisierte Penthouse-Wohnung mit rund 92 m² in der vierten und obersten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1980. Besonders der weitläufige Blick über die Baumkronen des Ostparks verleiht der Wohnung eine angenehme Ruhe und lässt den Alltag schnell in den Hintergrund treten.

Die 3-Zimmer-Wohnung wurde im Jahr 2022 umfassend saniert und modernisiert und verbindet einen klaren, zeitgemäßen Stil mit einer warmen und wohnlichen Atmosphäre. Hochwertiger Massivholzboden zieht sich durch weite Teile der Wohnung und bildet gemeinsam mit den weißen Wänden und den großzügigen Fensterflächen eine elegante Grundlage für unterschiedlichste Einrichtungskonzepte.

Herzstück der Wohnung ist der beeindruckend offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich, von dem Sie bereits den tollen Ausblick der Wohnung genießen können. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den Raum ein und macht diesen Bereich zum kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung. Kochen, Essen und Wohnen gehen hier fließend ineinander über. Ein Kamin sorgt insbesondere in den kühleren Monaten für eine besondere Atmosphäre.

Unmittelbar an den Wohnbereich schließt sich die großzügige Dachterrasse an. Sie erweitert den Wohnraum nach draußen und eröffnet einen herrlichen Weitblick über den grünen Ostpark – ein außergewöhnlicher Platz für lange Sommerabende, ein Frühstück in der Sonne oder entspannte Stunden über den Dächern der Umgebung.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer verfügt über einen eigenen zweiten Balkon und schafft damit einen zusätzlichen privaten Außenbereich. Das dritte Zimmer bietet sich ideal als hochwertiges Homeoffice, Gästezimmer oder flexibel nutzbarer zusätzlicher Raum an.

Das modern gestaltete Badezimmer wurde im Rahmen der Sanierung ebenfalls erneuert und verfügt über eine großzügige Dusche. Ein separates WC und eine praktische Abstellkammer ergänzen den komfortablen Grundriss. Neue Innentüren sowie eine erneuerte Elektrik unterstreichen den modernisierten Gesamtzustand der Wohnung.

Eine Wohnung für Menschen, die nicht einfach nur Wohnfläche suchen, sondern Großzügigkeit, Privatsphäre und einen besonderen Blick ins Grüne schätzen. Der

offene Lebensmittelpunkt mit Kamin, die große Dachterrasse und das zusätzliche Arbeits- oder Gästezimmer machen dieses Penthouse insbesondere für Paare oder Singles mit Anspruch an Raum und Wohnqualität besonders attraktiv.

Auch die Parkplatzsuche gehört hier der Vergangenheit an, da zur Wohnung ein Duplex-Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage gehört.

Objektnummer: 26013142 - 40625 Düsseldorf – Gerresheim

Ausstattung und Details

Die Wohnung wurde im Jahr 2022 umfassend saniert und modernisiert:
- Neuer Massivholz-Boden
- Neues Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Neue Türen
- Neue Elektrik
- Neue offene und moderne Einbauküche im Wohn-/Essbereich, der auch den Mittelpunkt der
- Wohnung darstellt
- Kamin im Wohnbereich
- Große Dachterrasse mit Weitblick direkt am Wohnbereich
- Balkon am hinteren Schlafzimmer

Objektnummer: 26013142 - 40625 Düsseldorf – Gerresheim

Alles zum Standort

Das Grundstück befindet sich im gefragten Düsseldorfer Stadtteil Gerresheim unmittelbar angrenzend an Grafenberg.
Dieser zeichnet sich vor allem durch seine Nähe zum Ostpark, dem Diepenpark mit seinen Sport- und Spielmöglichkeiten und zum Grafenberger Wald mit dem dazugehörigen Wildpark aus, der nicht nur Joggern, Radfahrern und Spaziergängern umfangreiche Naherholungsmöglichkeiten bietet. Auch eine Vielzahl von Golf- und Tennisclubs sowie Reitställen findet man in der Umgebung. Die benachbarten Stadtteile Grafenberg und Flingern-Nord verfügen über ein umfangreiches und vielseitiges Angebot an Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Die optimale Erreichbarkeit der Düsseldorfer Innenstadt ist unter anderem durch die öffentlichen Verkehrsmittel (Busse 733, 738, UBahn 83 und Straßenbahn 709) gegeben. Sie wohnen hier unmittelbar am östlichen Tor der Landeshauptstadt Düsseldorf und erreichen gleichermaßen bequem die City sowie die Autobahn "A3" und die Nachbarstädte Erkrath, Ratingen und Mettmann, wie auch den Flughafen und die Messe Düsseldorf.

Objektnummer: 26013142 - 40625 Düsseldorf – Gerresheim

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26013142 - 40625 Düsseldorf – Gerresheim

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