Düsseldorf / Flingern Nord

# Ca. 133 m² Wohn- und Nutzfläche – Charmante Maisonette mit Dachterrasse und Spitzboden

*Objektnummer: 26013155*




KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96.05 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26013155 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord


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

Objektnummer: 26013155 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26013155 |
| Wohnfläche | ca. 96.05 m² |
| Etage | 4 |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1914 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 520.000 EUR |
| Wohnungstyp | Dachgeschoss |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 36 m² |
| Ausstattung | Gäste-WC, Kamin, Balkon |

Objektnummer: 26013155 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord

# Auf einen Blick: Energiedaten

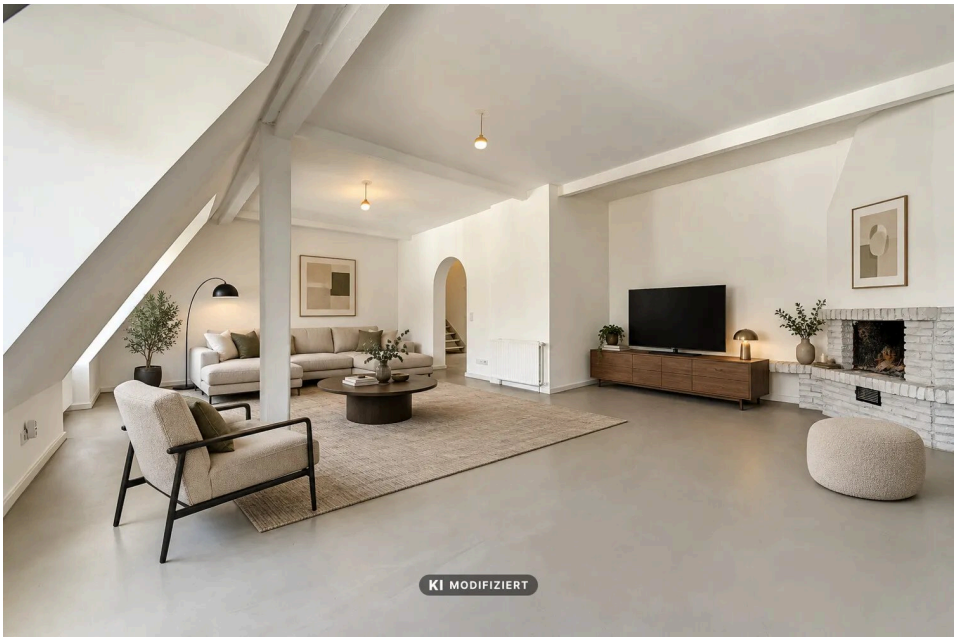
| | |
|---|---|
| Heizungsart | Etagenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht |
| Energieausweis gültig bis | 15.03.2030 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 226.2 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 2008 |

Objektnummer: 26013155 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord

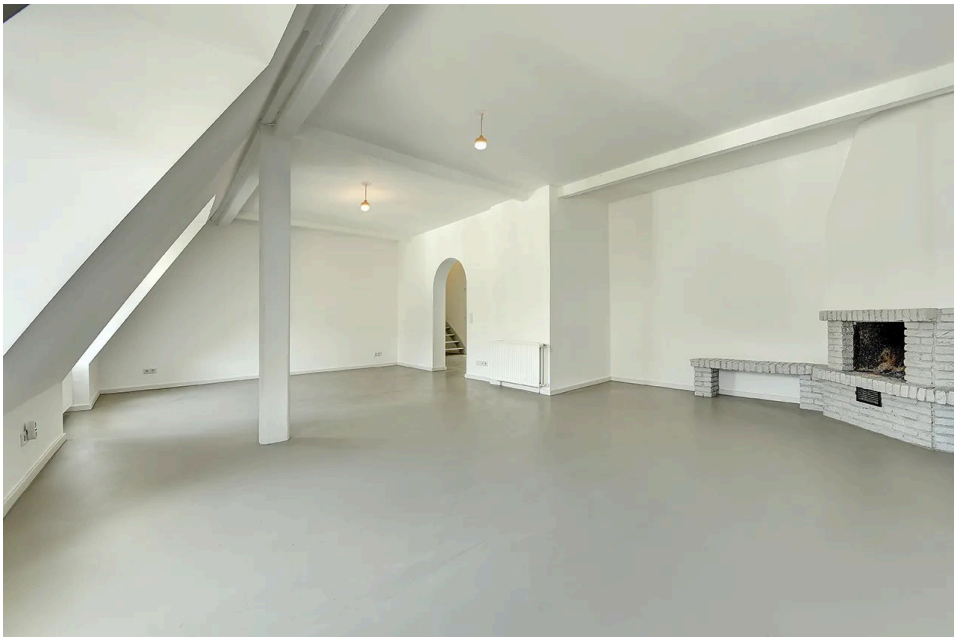
# Die Immobilie





Objektnummer: 26013155 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord

# Die Immobilie





Objektnummer: 26013155 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord

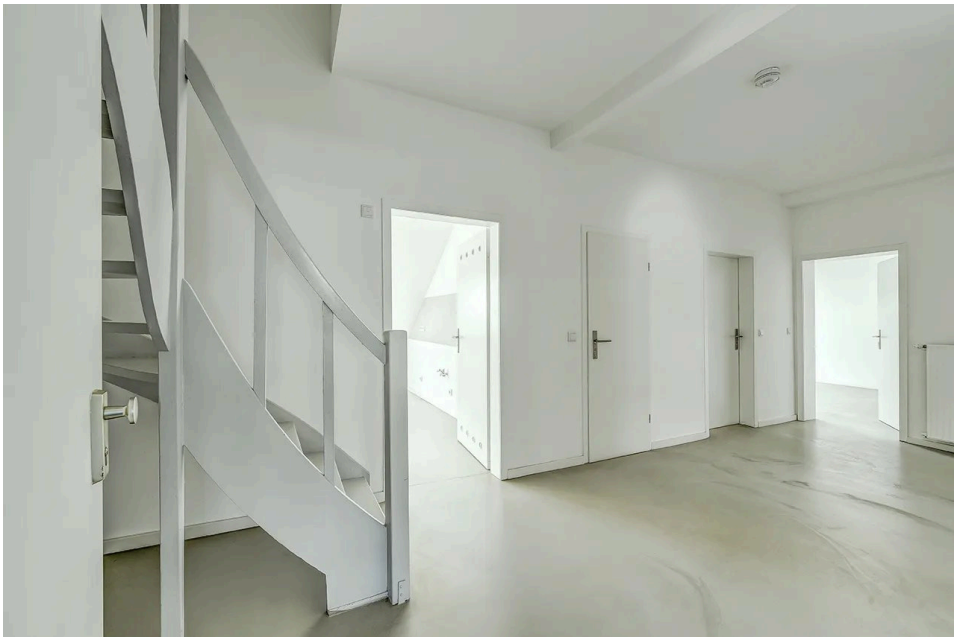
# Die Immobilie





Objektnummer: 26013155 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord

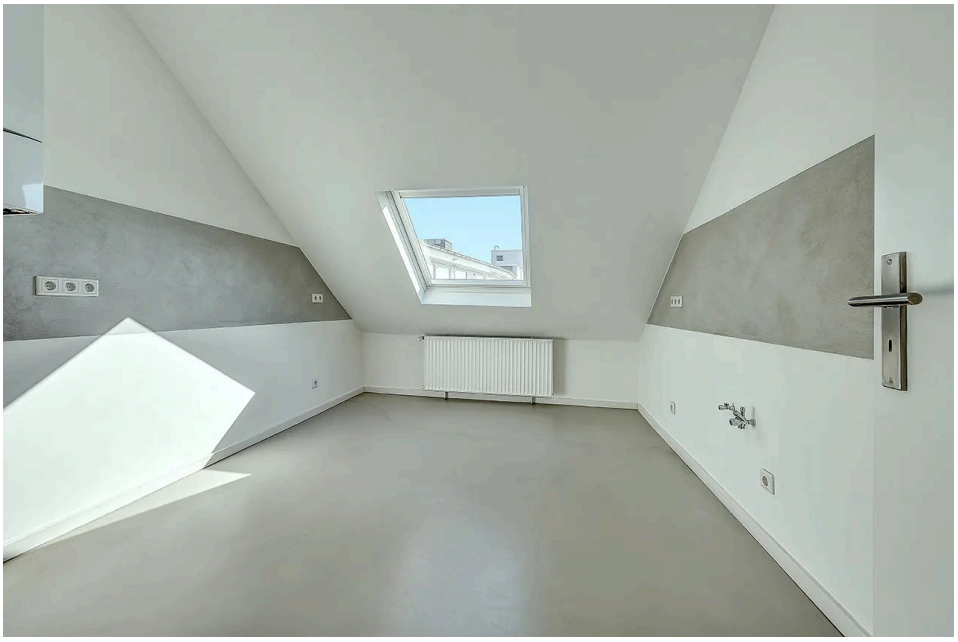
# Die Immobilie





Objektnummer: 26013155 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord

# Die Immobilie





Objektnummer: 26013155 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord

# Die Immobilie

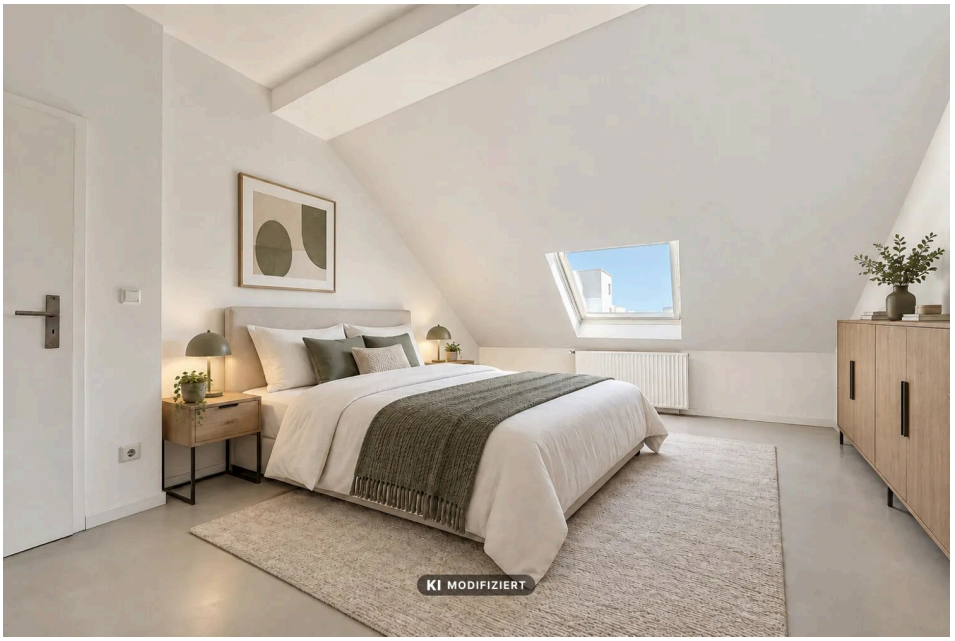




Objektnummer: 26013155 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord

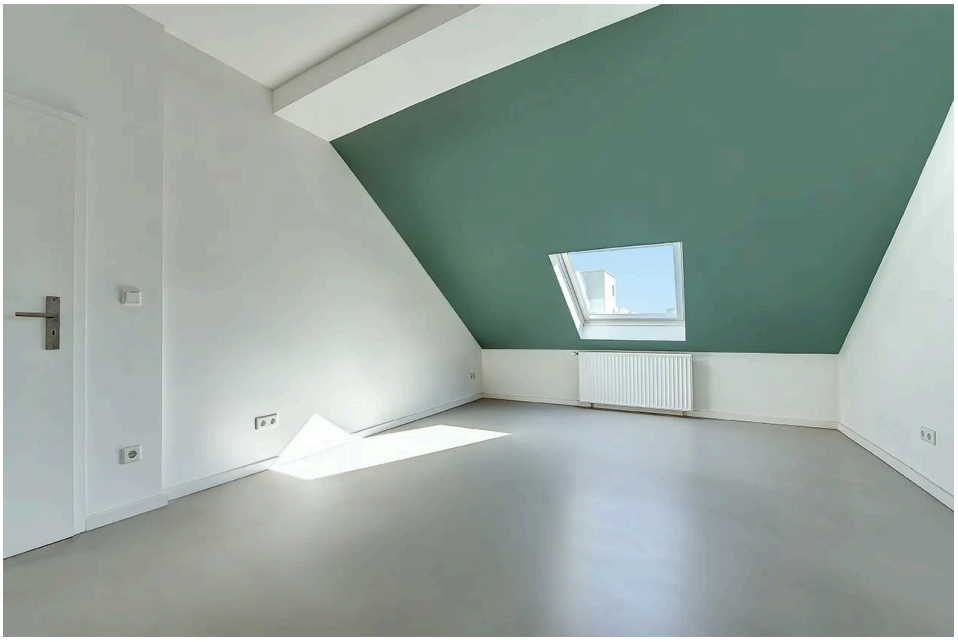
# Die Immobilie

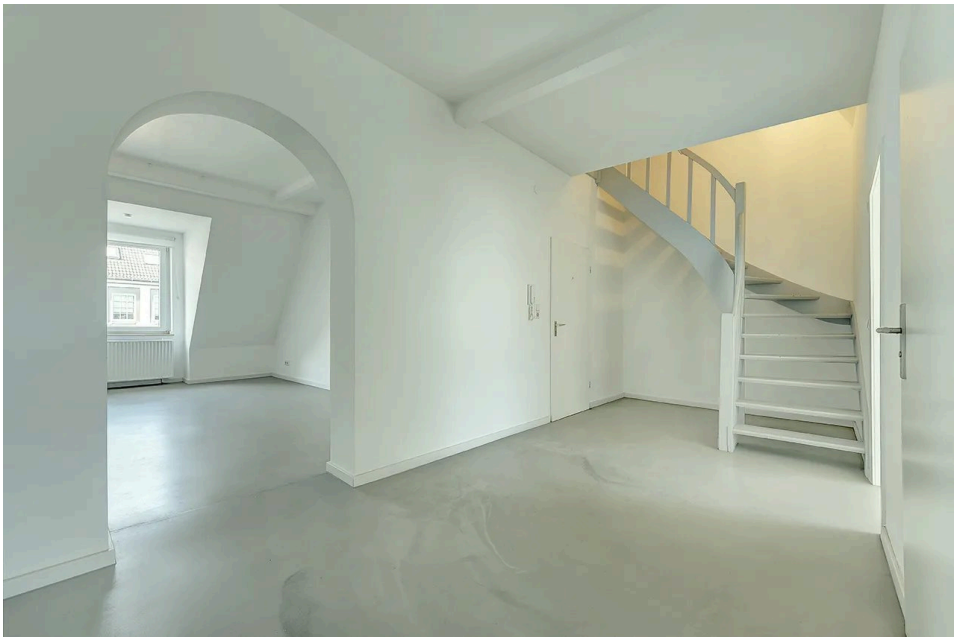




Objektnummer: 26013155 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord

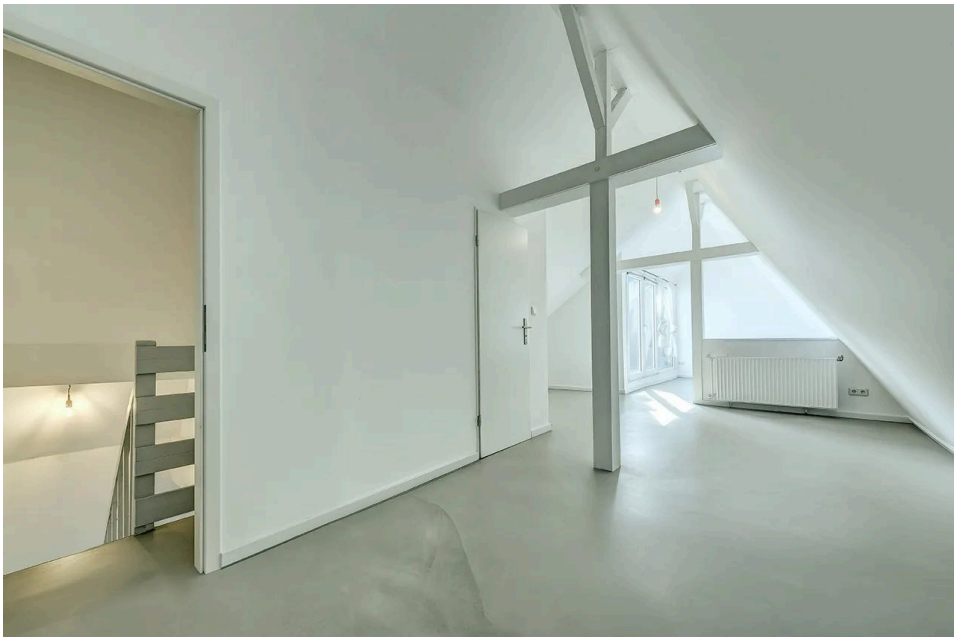
# Die Immobilie





Objektnummer: 26013155 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord

# Die Immobilie





Objektnummer: 26013155 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord

# Die Immobilie





Objektnummer: 26013155 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord

# Die Immobilie





Objektnummer: 26013155 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord

# Die Immobilie



Objektnummer: 26013155 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord

# Ein erster Eindruck

Die insgesamt ca. 133 m² Wohn- und Nutzfläche vereinen den charakteristischen Charme der Gründerzeit mit den Vorzügen urbanen Wohnens. Das im Jahr 1914 errichtete Gebäude beherbergt in der vierten Etage eine Wohnung mit rund 96 m² Wohnfläche auf einer Ebene, ergänzt durch einen wohnlich ausgebauten Spitzboden mit weiteren rund 37 m² Nutzfläche und einer kleinen Dachterrasse. So entsteht ein vielseitiges Raumangebot, das historische Architektur, zeitgemäße Gestaltung und individuelle Nutzungsmöglichkeiten harmonisch miteinander verbindet.

Klare Raumstrukturen, ausgewählte Materialien und eine zurückhaltend moderne Gestaltung prägen das Gesamtbild. Der fugenlose mineralische Designboden in Betonoptik - matt versiegelt, verleiht den Räumen einen zeitgemäßen, puristischen Charakter. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine helle Wohnatmosphäre; einzelne Fenster (straßenseitig) wurden im Jahr 2020 durch dreifach verglaste Elemente ersetzt.

Das Wohnzimmer bildet den zentralen Wohnbereich der Wohnung. Der offene Kamin setzt einen besonderen gestalterischen Akzent und schafft eine behagliche Atmosphäre. Das auf derselben Ebene gelegene Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort. Die beiden Badezimmer wurden im Jahr 2020 modernisiert und präsentieren sich mit zeitgemäßer Ausstattung, hochwertigen Armaturen und klarer Gestaltung. Eine Gasetagenheizung gewährleistet die Wärmeversorgung der Wohnung.

Über eine elegante Treppe gelangt man in den im Jahr 2020 modernisierten Spitzboden. Die zusätzliche rund 37 m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche erweitert das Raumangebot auf besondere Weise und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Arbeitsbereich, Atelier oder privater Rückzugsort. Ergänzt wird diese Ebene durch eine kleine Dachterrasse, die einen geschützten Platz im Freien mit Blick über die Dächer der Stadt bietet.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch die gelungene Verbindung von historischem Altbaucharakter und zeitgemäßen Ausstattungsmerkmalen. Die modernisierten Badezimmer, die teilweise erneuerten Fenster sowie die individuellen Gestaltungselemente unterstreichen den eigenständigen Charakter der Wohnung. Der großzügige Wohnbereich mit offenem Kamin sowie die zusätzliche Ebene mit Dachterrasse bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Eine Immobilie mit besonderem Charakter, die historische Bausubstanz und zeitgemäße Wohnansprüche auf individuelle Weise miteinander verbindet.

Objektnummer: 26013155 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord

# Ausstattung und Details

Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2020 modernisiert.
Zu den Ausstattungsbeispielen zählen u. a.:

- Kunststofffenster 2-fach und 3-fach (straßenseitig) verglast
- Glatt verputzte Wände
- neue Bäder- und Küchenwände in Betonoptik (Mikrozement)
- fugenloser mineralischer Designboden in Betonoptik, matt versiegelt in allen Räumen
- neue Elektrik und Wasserleitungen
- kleine Dachterrasse
- die Wohnung ist frei und sofort bezugsfertig

Objektnummer: 26013155 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord

# Alles zum Standort

Flingern-Nord ist eine beliebte, sehr zentrale Wohnlage. Einer der aufstrebenden Stadtteile Düsseldorfs in dem sich viele gute Geschäfte und Restaurants angesiedelt haben.
Auch die Kunstszene hat sich in den letzten Jahren entwickelt, sodass viele Galerien und Ateliers sich hier niedergelassen haben.
Geschätzt wird auch die Nachbarschaftsstruktur und die vielen Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein. Flingern hat sich in den letzten Jahren positiv verändert : Hier schlägt das junge, kulturelle und progressive Herz der Landeshauptstadt.
Das ehemalige Arbeiterwohnquartier Flingern ist bekannt für seine schönen Altbauwohnungen und Hinterhöfe. Trotz der zentralen Lage in Nähe der Düsseldorfer Innenstadt und Altstadt lassen sich in Flingern-Nord einige hübsche und ruhige Wohnecken finden. Haupteinkaufs- und Verkehrsstraßen des Stadtteils sind die Ackerstraße und die Birkenstraße.
Auch die Innenstadt mit Ihrer Vielfalt an Geschäften ist in wenigen Minuten zu erreichen.
Banken, Ärzte sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.
Die Innenstadt ist in wenigen Minuten zu erreichen. In ca. 8 Minuten erreichen Sie den Stadt-Natur-Park in Flingern.
Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (7 Minuten bis zum Hauptbahnhof) und das überregionale Autobahnnetz ist optimal. Bis zum Flughafen benötigen Sie ca. 15 Minuten mit dem Auto.

Objektnummer: 26013155 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord

# 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: 26013155 - 40235 Düsseldorf / Flingern Nord

# 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