Düsseldorf – Pempelfort

# Großzügige Erdgeschosswohnung mit Südwestlicht am grünen Innenhof

*Objektnummer: 26013172*




KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80.12 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26013172 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort


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

Objektnummer: 26013172 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26013172 |
| Wohnfläche | ca. 80.12 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1975 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 349.000 EUR |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2006 |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 5 m² |
| Ausstattung | Einbauküche |

Objektnummer: 26013172 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 122.4 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 22.08.2028 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1974 |

Objektnummer: 26013172 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

# Die Immobilie





Objektnummer: 26013172 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

# Die Immobilie





Objektnummer: 26013172 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

# Die Immobilie





Objektnummer: 26013172 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

# Die Immobilie





Objektnummer: 26013172 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

# Die Immobilie



Objektnummer: 26013172 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

# Ein erster Eindruck

Schon beim Eintreten spürt man die besondere Ruhe, die diese Erdgeschosswohnung im gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur sieben Einheiten auszeichnet. Hinter der lebendigen Kulisse von Düsseldorf-Pempelfort entfaltet sich ein Rückzugsort, der zugleich mitten im Geschehen und doch überraschend abgeschieden wirkt. Das Haus aus dem Jahr 1975 empfängt mit einer angenehmen Zurückhaltung, begleitet von einer soliden Bausubstanz, die seit jeher für Verlässlichkeit sorgt.

Im Wohnbereich eröffnet sich eine großzügige Fläche von rund 34 Quadratmetern, die sich mit lichtdurchflutetem Parkettboden und bodentiefen Fenstern zum begrünten Innenhof hin öffnet. Hier fällt das Sonnenlicht am Nachmittag in sanften Bahnen ein und lässt die klare Linienführung und das offene Raumgefühl besonders zur Geltung kommen. Der Blick schweift durch das Glas hinaus ins Grün, während im Inneren die ruhige Atmosphäre und das wohnliche, natürliche Material, das die Böden prägt, zum Verweilen einlädt. Der nahtlose Übergang zum Gartenlevel unterstreicht das Gefühl, mitten in der Stadt und doch ganz nah an der Natur zu sein.

Im Schlafzimmer sorgt die Südwestausrichtung für einen warmen Lichtakzent, der den Raum bis in die Abendstunden begleitet. Schlichte Einbauschränke und eine zurückhaltende Möblierung lassen viel Raum für eigene Ideen, während die Fenster auch hier den Blick in das ruhige Grün des Innenhofs lenken. Der separate Mehrzweckraum mit Küchenanschlüssen bleibt flexibel und eröffnet viele Möglichkeiten für Hobby, Arbeit oder Gäste. Im Eingangsbereich empfängt ein praktischer Einbauschrank, der Ordnung und Übersicht schafft, ohne sich in den Vordergrund zu drängen.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten, unrenovierten Zustand, ein authentisches Stück Stadtgeschichte, das mit eigenen Ideen weiterentwickelt werden kann. Fenster und Zentralheizung wurden 2006 modernisiert und bilden ein solides Fundament für eine individuelle Neugestaltung. Im Untergeschoss wartet ein eigener Kellerraum, während ein Garagenstellplatz mit elektrischem Tor komfortablen Zugang garantiert.

Die Lage im ruhigen Innenhof verbindet urbanes Leben mit entspannten Rückzugsorten. Pempelfort begeistert mit Cafés, kleinen Läden und kurzen Wegen ins Zentrum. Wer hier ankommt, spürt das Potenzial, das in diesen Räumen steckt, bereit, mit neuem Leben gefüllt zu werden.

Objektnummer: 26013172 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

# Ausstattung und Details

Gefragte, zentrale Wohnlage in Düsseldorf-Pempelfort
Ruhige Innenhoflage mit Blick ins Grüne
Südwestausrichtung der Wohn- und Schlafräume
Großzügiger Wohnbereich mit ca. 34 m²
Bodentiefe Fenster mit Blick auf den begrünten Innenhof
Ca. 80 m² Wohnfläche mit individuellem Gestaltungspotenzial
Erdgeschosswohnung auf Gartenniveau
Separater Mehrzweckraum mit zusätzlichen Küchenanschlüssen
Praktischer Einbauschrank im Vorraum
Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit nur sieben Wohneinheiten
Eigener Kellerraum
Garagenstellplatz mit elektrischem Tor
Gepflegter, unrenovierter Zustand – ideal zur individuellen Modernisierung
Bezugsfrei – kurzfristige Übernahme möglich
Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant

Objektnummer: 26013172 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

# Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in zentraler Wohnlage im Düsseldorfer Stadtteil Pempelfort. Hier finden Sie sowohl ruhiges Wohnen als auch lebendiges Stadtteilleben dank zahlreicher Bars, Restaurant und Szenekneipen. Zu Fuß erreichen Sie von hier alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Banken und Ärzte auf der nur wenige Meter entfernten Münsterstraße, Nordstraße oder der Duisburger Straße. Die neue Fachhochschule ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV und die Innenstadt befindet sich in ca. 150 m Entfernung zum Haus. Wer auf das Auto angewiesen ist, erreicht die A 44 und A 52 in wenigen Minuten.

Bahnlinien:
701, 704, 705, 706, 707,S1, S6, S11, U78, U79

Naherholung:
Rheinufer, Hofgarten, Altstadt, Rheinpark Golzheim

Besonderheiten:
Museum Kunstpalast, Tonhalle, Rheinuferpromenade

Objektnummer: 26013172 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

# 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!

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: 26013172 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

# 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