

Düsseldorf

Besondere Wohnung mit offen gestaltetem Grundriss, Terrassen und Stellplätzen

CODE DU BIEN: 25013049



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 849.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 182 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25013049 - 40476 Düsseldorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25013049 - 40476 Düsseldorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013049
Surface habitable	ca. 182 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2001
Place de stationnement	2 x Autre

Prix d'achat	849.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 35 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25013049 - 40476 Düsseldorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétique valable jusqu'au	12.11.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	129.70 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1913

CODE DU BIEN: 25013049 - 40476 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25013049 - 40476 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25013049 - 40476 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25013049 - 40476 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25013049 - 40476 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25013049 - 40476 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25013049 - 40476 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25013049 - 40476 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25013049 - 40476 Düsseldorf

Une première impression

Maisonettewohnung mit Loftcharakter und Gas Kamin in zentraler Lage. Zum Verkauf steht eine gepflegte Maisonettewohnung mit einer Wohnfläche von ca. 182 m², die im Jahr 2001 erbaut und zuletzt 2018 modernisiert wurde. Diese attraktive Wohnung besticht durch ihre zentrale, dennoch ruhige Lage, von der aus allen Annehmlichkeiten des alltäglichen Lebens bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Die Immobilie befindet sich in einer harmonischen Wohnungseigentümergeinschaft und bietet zwei hintereinanderliegende, überdachte Außenstellplätze für Ihre Fahrzeuge. Die Wohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss und beeindruckt durch ihren charakteristischen Loftflair mit großen, bodentiefen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen. Im Erdgeschoss gelangen Sie entweder durch den großen Flur in die Wohnung oder direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der sich durch einen modernen Gas Kamin auszeichnet. Diese angenehme Atmosphäre wird durch die angrenzende Bibliothek mit eingebauten Bücherregalen unterlegt. Die Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung sind überall vorhanden. Die offene Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche samt Elektrogeräten und einem praktischen Küchentresen für den morgendlichen Kaffee / Tee ausgestattet. Sie grenzt direkt an den Ess-/Wohnbereich an und bildet somit das Herzstück für geselliges Beisammensein. Ein Abstellraum ist ebenfalls vorhanden, ideal für die Aufbewahrung diverser Utensilien und Vorräte. Auf der gleichen Ebene befindet sich ein Gäste-Badezimmer mit Dusche, das auch bei Besuch für Komfort sorgt. Ein fensterloser Raum, derzeit als Büro genutzt, bietet zusätzliche Flexibilität für Heimarbeit oder als Hobbyraum. Das erste separate Schlafzimmer befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss. Im Obergeschoss befindet sich das zweite separate Schlafzimmer, welches durch eine angenehme Größe und Gestaltung überzeugt. Es bietet Platz für ein großes Bett und zusätzlichen Stauraum, während das zweite Schlafzimmer flexibel genutzt werden kann, z.B. als Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort. Das Hauptbadezimmer verfügt über moderne Elemente und eine Badewanne und bietet ein ruhiges Ambiente zum Entspannen. Neben einem pflegeleichten, hellen Fliesenboden ist die Wohnung mit Buchenholzparkett ausgestattet. Beide Böden unterstützen die Fußbodenheizung optimal. Sichtbetondecken runden das moderne und zeitlose Design der Wohnung ab. Für wohlige Wärme sorgt in der gesamten Wohnung eine Etagenheizung, die mit einer Fußbodenheizung kombiniert ist. Sie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet Ihnen einen sofortigen Einzug ohne große Renovierungsarbeiten. Durch ihr harmonisches Wohnkonzept eignet sich die Maisonettewohnung besonders für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine zentrale Lage und ein modernes Wohnambiente legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und

Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 25013049 - 40476 Düsseldorf

Détails des commodités

Erdgeschoss - und erstes Obergeschoss Maisonettewohnung mit Loftcharakter
bodentiefe Fenster
ruhiger Innenhof
zentrale Lage, alles fußläufig oder mit dem Rad
2 überdachte Außenstellplätze hintereinander
harmonische WEG
großer und offener Wohn- /Essbereich mit Gaskamin
Einbaubücherregale / Bibliotheksbereich
geräumige offene Küche mit Einbauküche und E-Geräten, sowie Küchentresen
Abstellraum
Gäste-Badezimmer mit Dusche
fensterloser Raum zzt. als Büro genutzt
2 separate Schlafzimmer
Fliesenboden
Buchenholzparkett
Sichtbetondecken

CODE DU BIEN: 25013049 - 40476 Düsseldorf

Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich auf einer Anwohnerstraße in zentraler und dennoch ruhiger Wohnlage im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Derendorf. Derendorf ist bereits seit Generationen eines der beliebtesten Wohnviertel der Landeshauptstadt. Am nördlichen Cityrand angrenzend an Golzheim und Pempelfort zeigt sich hier das urbane Leben von seiner besten Seite: Ein pulsierendes Stadtteil-Leben mit tollen Einkaufsmöglichkeiten, lebendigen Stadtteilplätzen, Parks und Wochenmärkten, zahlreichen trendigen Restaurants und Bars sowie einer perfekten Anbindung an den Nahverkehr! Ob nun Shoppen auf der berühmten Kö, der Spaziergang im Hofgarten oder am Rhein, der gemütliche Samstagseinkauf mit der Familie auf den umliegenden Stadtteilstraßen wie der Nord- oder Duisburger Straße, von hier aus erreichen Sie ihr Ziel in wenigen Minuten zu Fuß. Und sollten Sie auf das Auto nicht verzichten wollen, so haben Sie hier ebenfalls optimale Verkehrsanbindungen durch die wenige Minuten entfernte A 52 nach Neuss, Mönchengladbach und Essen sowie zum Düsseldorfer Flughafen. Kindergärten: Kindergarten Ddorf, Thewissenweg 71, 40468 Düsseldorf Sankt Bruno Kindertagesstätte, Oldenburger Str. 4, 40468 Düsseldorf Städtische Tageseinrichtung: Genießerkind und Maus, Neanderstraße 1, 40233 Düsseldorf Grundschulen: KGS Thomas Schule, mehrere in umliegenden Stadtteilen, Blumenthalstraße 11, 40476 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Justus-von-Liebig-Realschule, Ottweilerstraße 20, 40476 Düsseldorf Gemeinschaftshauptschule Dependance, Ottweilerstraße 20, 40476 Düsseldorf südlich: Leibniz-Montessori-Gymnasium, Scharnhorststraße 8, 40477 Düsseldorf Bahnlagen: 701, 704, 705, 707, S1, S6, S11 Fernstraßen: B1-> A52, B8 -> A44, A52 und A59, B7 Buslinien: 733, 756, 758, 776, 834 Supermärkte: Edeka, Netto, Kaufland, Rewe, Aldi, Lidl Shopping: Gerry Weber, Bunert Laufgesport, Fashionart, Toysa'R'us Restaurants: Restaurant Gingerboy (panasiatisch), Glockenstraße 24, 40476 Düsseldorf Schwan Restaurant (deutsch), Frankenstraße 1, 40476 Düsseldorf Prickynoo (thailändisch), Roßstraße 21, 40476 Düsseldorf Trattoria Las Castagnas (italienisch), Roßstraße 9, 40476 Düsseldorf Mangold (saisonal), Glockenstraße 20, 40476 Düsseldorf Krankenhaus: St. Vinzenz Krankenhaus, Schloßstraße 85, 40477 Düsseldorf südl.: Marien Hospital, Rochusstraße 2, 40479 Düsseldorf

CODE DU BIEN: 25013049 - 40476 Düsseldorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.11.2028. Endenergiebedarf beträgt 129.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 25013049 - 40476 Düsseldorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 Düsseldorf
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com