

Düsseldorf

# KOMFORT WIE IM HOTEL: Terrassenwohnung mit umfassender Ausstattung

Número da propriedade: 25013055



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

ÁREA: ca. 36 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25013055 - 40219 Düsseldorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25013055 - 40219 Düsseldorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25013055
Área	ca. 36 m <sup>2</sup>
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1960

Preço do aluguel	Sob consulta
Apartamento	Piso
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25013055 - 40219 Düsseldorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	141.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	18.10.2033	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1960

Número da propriedade: 25013055 - 40219 Düsseldorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25013055 - 40219 Düsseldorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25013055 - 40219 Düsseldorf

## O imóvel



**Número da propriedade: 25013055 - 40219 Düsseldorf**

## Uma primeira impressão

Diese exklusive Etagenwohnung ist nicht nur bezugsfertig, sondern bietet auch weitaus mehr und garantiert somit exklusiven Komfort beim Einzug. Zu den technischen Vorzügen der Wohnung zählen ein Smart-TV und ein bereits installiertes DSL-WLAN. Die Stromkosten sind in Form einer Vorauszahlung bereits inkludiert, was den monatlichen Aufwand erheblich vereinfacht. Die Etagenheizung sorgt in den kälteren Monaten für behagliche Wärme und trägt zur gediegenen Wohnatmosphäre bei. Die gehobene Ausstattungsqualität lässt kaum Wünsche offen.

Gelegen in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1960, ist perfekt für Singles oder Paare, die modernen Wohnkomfort auf kompaktem Raum suchen. Die Wohnung wurde im Jahr 2025 aufwendig saniert, sodass der Zustand der Immobilie als hervorragend gilt. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 36 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2 Zimmer, darunter ein separates Schlafzimmer.

Interessierten Mietern wird hier die Möglichkeit geboten, eine einladende und stilvolle Wohnung mit einer Pauschalmiete inklusive aller Nebenkosten, Strom und Internet zu mieten. Dies gewährleistet einen komfortablen und unkomplizierten Einzug. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich umfasst eine gemütliche Sitzecke mit einem komfortablen Sofa, die zum Entspannen einlädt. Ein runder Esstisch ergänzt den Raum und bietet ausreichend Platz zum Speisen und Arbeiten. Die hochwertigen Einbauküche ist voll ausgestattet und überzeugt mit modernen Geräten: Backofen, Ceran-Kochzone, Spülmaschine sowie einer freistehenden Kühl-Gefrierkombination. Eine integrierte Waschmaschine mit Trocknerfunktion bietet höchsten Komfort. Eine Nespresso-Kaffeemaschine sorgt für den perfekten Start in den Tag, während Geschirr als Grundausrüstung bereits vorhanden ist .

Das Schlafzimmer ist mit einem komfortablen Doppelbett (160x200 cm) ausgestattet. Ein Kleiderschrank und eine Kommode bieten ausreichend Stauraum. Im Duschbad befinden sich moderne Armaturen und eine kompakte Gestaltung, die optimalen Nutzwert bietet. Die Terrasse im Innenhof zur alleinigen Nutzung ist das absolute Highlight der Wohnung.

Durch die direkte Nähe zur Lorettostraße ist Wohnung ideal gelegen, wobei die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ebenso reizvoll ist wie die Nähe zu

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Die Infrastruktur der Umgebung ergänzt das durchdachte Wohnkonzept dieser Immobilie und trägt zur hohen Wohnqualität bei. Die großzügige Terrasse zum ruhigen Innenhof bietet auch in der urbanen und belebten Umgebung einen ruhigen Rückzugsort zum Entspannen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von der durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattung zu überzeugen.

Número da propriedade: 25013055 - 40219 Düsseldorf

## Detalhes do equipamento

- Erstbezug nach umfangreicher Modernisierung
- Terrasse im Innenhof
- Strom ist als Vorauszahlung enthalten
- Smart TV
- DSL Wifi über Kabel
- Duschbad
- Waschmaschine: zur alleinigen Nutzung
- gemütliches Sofa
- runden Esstisch
- kompletten Einbauküche -> Geräten, Spülmaschine, Waschmaschine, Backofen, Ceran-Kochzone, freistehende Kühlgefrierkombination, Mikrowelle, Nespresso Kaffeemaschine und eine eingebaute Waschmaschine inkl. Trocknerfunktion
- Grundausstattung an Geschirr
- Doppelbett (160x200)
- Kleiderschrank
- Kommode
- Sessel

Número da propriedade: 25013055 - 40219 Düsseldorf

## Tudo sobre a localização

Das Objekt befindet sich in zentraler und dennoch sehr ruhiger Lage im Düsseldorfer Stadtteil Unterbilk. Der Fußweg zur lebendigen Lorettostraße beträgt unter 5 Minuten. Auf dieser befinden sich neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten auch viele Restaurants, Bars und Cafés.

Unterbilk hat sich in den letzten Jahren zu einem der aufstrebenden Stadtteile der Landeshauptstadt entwickelt und ist auf Grund seiner Nähe zum Medienhafen, der Universität und der Düsseldorfer Innenstadt vor allem bei jungen Menschen und Familien sehr beliebt. In fußläufiger Entfernung befinden sich eine Vielzahl von Cafés, Bars und Restaurants. Direkt nebenan auf der Bilker Allee, der Friedrichstraße oder der beliebten Lorettostraße findet man in unmittelbarer Nachbarschaft vielseitige und umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Auch die berühmte Königsallee ist in 5 Gehminuten zu erreichen.

Zudem verfügt Unterbilk über eine ausgeprägte Infrastruktur und ist durch ein dichtes öffentliches Verkehrsnetz sehr gut an Düsseldorf sowie die Nachbarstädte Neuss, Mönchengladbach und Köln angebunden.

### Bahnlinien:

706, 707, 708, 709, S8, S11, S28

### Fernstraßen:

B7 -> A52, B1

### Buslinien:

723, 726, 732

### Supermärkte:

Rewe, Kaiser's, Netto, Onur Esens Feinkost Supermarkt, dm, südl.: Aldi, real

### Shopping:

südl.: Düsseldorf Arcarden

### Restaurant:

Mongo's (asiat.), Zollhof 10, 40221 Düsseldorf-Hafen

Agave (ital.), Neusser Str. 47, 40219 Düsseldorf

Kostas Taverne (gr.), Lorettostraße 47, 40219 Düsseldorf

Menta (ital.), Lorettostraße 25, 40219 Düsseldorf

Richie'n Rose - Burger (internat.), Konkordiastraße 89, 40219 Düsseldorf

Casita Mexicana Bilk (mex.), Bilker Allee 128, 40217 Düsseldorf

Krankenhaus:

Evangelisches Krankenhaus, Kirchfeldstraße 40, 40217 Düsseldorf

Naherholung:

Rheinufer, Floragarten

Besonderheiten:

Landtag, Rheinturm, Roncalli's Varieté Theater, Medienhafen

Von hier aus ist die City der Landeshauptstadt bequem zu erreichen,  
weiterhin hat man über den Südring Autobahnanschluss in sämtliche Richtungen.

Número da propriedade: 25013055 - 40219 Düsseldorf

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 141.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número da propriedade: 25013055 - 40219 Düsseldorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)