

Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

## Zentral gelegene helle 2-Zimmer-Wohnung

CODE DU BIEN: 25013098



PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 53,04 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

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

CODE DU BIEN: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

## En un coup d'œil

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25013098                 |
| Surface habitable     | ca. 53,04 m <sup>2</sup> |
| Etage                 | 4                        |
| Pièces                | 2                        |
| Chambres à coucher    | 1                        |
| Salles de bains       | 1                        |
| Année de construction | 1954                     |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 249.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2022                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 3 m <sup>2</sup>                                                      |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

CODE DU BIEN: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à distance |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 23.07.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 152.80 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | E                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1954                                        |

CODE DU BIEN: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt**

## Une première impression

Helle Wohnung mit Einbauküche in zentraler Lage – Komfort und Funktionalität auf ca. 52 m<sup>2</sup>

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung, die durch ihre zentrale Lage und durchdachte Raumaufteilung besticht. Das im Jahr 1954 erbaute Objekt befindet sich in einem guten Zustand und bietet auf etwa 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei helle Zimmer. Dank ihrer freundlichen Gestaltung eignet sich diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder auch als Zweitwohnung.

Das Wohnzimmer überzeugt durch ein großes Fenster, das viel Tageslicht hereinlässt, und ist mit einem praktischen Laminatboden versehen. Die angrenzende, teilmöblierte Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Das Schlafzimmer, ebenfalls mit Laminat ausgestattet, verfügt über einen funktionalen Grundriss, der genügend Raum für ein bequemes Bett und einen Kleiderschrank bietet.

Das Badezimmer ist ansprechend gefliest und mit allen notwendigen Sanitäröbekten ausgestattet. Eine Badewanne lädt zum Entspannen nach einem langen Tag ein. Für eine angenehme Raumtemperatur sorgen doppelt verglaste Kunststofffenster sowie eine zentrale Fernwärmeheizung, die in allen Räumen für wohlige Wärme sorgt.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der nicht nur als zusätzlicher Außenbereich in den warmen Monaten dient, sondern auch einen schönen Blick auf die Umgebung bietet. Hier können Sie den Tag entspannt mit einem Frühstück im Freien beginnen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen lassen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus in zentraler Lage, was eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen garantiert. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Grünflächen für die Erholung sind bequem zu Fuß erreichbar.

Kurz gesagt: Diese Wohnung verbindet praktische Raumaufteilung, solide Ausstattung und eine erstklassige Lage. Sie ist eine attraktive Gelegenheit für alle, die eine gepflegte Wohnlösung in unmittelbarer Stadtnähe suchen. Die Heizkörper sorgen für eine angenehme Wärmeverteilung, und die zentrale Lage ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit städtischer Ziele.

Wenn Sie Interesse an dieser soliden Immobilie haben, stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Nutzen Sie die Chance, dieses attraktive Angebot kennenzulernen und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser zentral gelegenen Wohnung.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll\_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

CODE DU BIEN: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

## Détails des commodités

Laminatboden  
Fliesenboden  
doppelverglaste Thermopenkunststoffrahmenfenster  
Heizkörper  
Teilmöbliert  
Einbauküche  
helle Wohnung  
zentrale Lage



**CODE DU BIEN: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt**

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage im Düsseldorfer Stadtteil Friedrichstadt. Dieser hat sich in den letzten Jahren zu einem der aufstrebenden Stadtteile der Landeshauptstadt entwickelt und ist auf Grund seiner Nähe zur Düsseldorfer Innenstadt und zum Hauptbahnhof vor allem bei jungen Menschen sehr beliebt. Auch die berühmte Königsallee ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. In fußläufiger Entfernung befinden sich außerdem eine Vielzahl an Cafés, Bars und Restaurants. Auf der benachbarten Corneliusstraße, der Friedrichstraße, der Bilker Allee und in den Düsseldorf Arcaden findet man in direkter Umgebung vielseitige und umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Zudem verfügt Friedrichstadt über eine gute Infrastruktur und ist durch ein dichtes öffentliches Verkehrsnetz sehr gut an Düsseldorf sowie die Nachbarstädte Neuss, Mönchengladbach und Köln angebunden. Auch das Universitätsgelände erreichen Sie von hier in wenigen Minuten.

### Kindergärten:

Katholische Kindertagesstätte St. Peter, Talstraße 65, 40217 Düsseldorf  
Villa Luna Kindertagesstätte, Kronenstraße 74-76, 40217 Düsseldorf  
angrenzende Stadtteile einige andere

### Grundschulen:

St. Peter-Schule, Jahnstraße 97, 40215 Düsseldorf  
Regenbogenschule, Jahnstraße 97, 40215 Düsseldorf  
süd-westlich: Gemeinschaftsgrundschule Kronprinzenstraße, Kronprinzenstraße 107, 40217 Düsseldorf  
östlich: Gemeinschaftsgrundschule Sonnenstraße, Sonnenstraße 10, 40227 Düsseldorf

### Weiterführende Schulen:

Städt. Realschule Luisenstraße, Luisenstraße 73, 40215 Düsseldorf  
Leo-Statz-Berufskolleg, Friedenstraße 29, 40219 Düsseldorf  
südl.: Dumont-Lindemann-Hauptschule, Weberstraße 3, 40215 Düsseldorf  
westlich: Albrecht-Dürer-Berufskolleg, Fürstenwall 100, 40217 Düsseldorf

### Bahnlinien:

701, 705, 706, 707, 708, 709, S8, S11, S28, U71, U72, U73, U83  
nord-östlich: Hauptbahnhof (in alle Richtungen & Fernverkehr)

### Fernstraßen:

westl.: B7-> A52, süd-östl.: B8

Buslinien:

SB50, 732, 736, 780, 782, 785

**CODE DU BIEN: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 152.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
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.

CODE DU BIEN: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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