

Düsseldorf

# Besondere Wohnung mit offen gestaltetem Grundriss, Terrassen und Stellplätzen

????????? ??????????: 25013049

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ?????????: 849.000 EUR • ??????????: ca. 182 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

??????? ???????: 25013049 - 40476 Düsseldorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25013049 - 40476 Düsseldorf

?? ??? ??????

????????? ??????????	25013049	????? ????????	849.000 EUR
?????????????	ca. 182 m <sup>2</sup>	?????????????	???????????
??????????	3	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	2		
?????????????	2		
????? ??????????????	2001	????? ????????????????	2023
?????? ????????????????	2 x ?????	?????????? ?????????????????	?????????
		????????????????????????? ???????	ca. 35 m <sup>2</sup>
		?????????	?????????, WC ???????????????, ??????, ???????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25013049 - 40476 Düsseldorf

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	????? ??????? ??????	???????? ???????	129.70 kWh/m²a
??????????????	12.11.2028	?????????????	
??????????????????		?????????????	D
?????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	?????????????	
		????? ??????????????	1913
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????: 25013049 - 40476 Düsseldorf

?? ????????





???????? ??????????: 25013049 - 40476 Düsseldorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25013049 - 40476 Düsseldorf

?? ?????????





???????? ?????????: 25013049 - 40476 Düsseldorf

?? ?????????





??????? ???????: 25013049 - 40476 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 25013049 - 40476 Düsseldorf

?? ????????





??????? ???????: 25013049 - 40476 Düsseldorf

?? ????????





??????? ???????: 25013049 - 40476 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 25013049 - 40476 Düsseldorf

??? ?????? ???????????

Maisonettewohnung mit Loftcharakter und Gas Kamin in zentraler Lage. Zum Verkauf steht eine gepflegte Maisonettewohnung mit einer Wohnfläche von ca. 182 m<sup>2</sup>, 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.



??????? ???????: 25013049 - 40476 Düsseldorf

???????????????? ???? ??????????

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

??????? ???????: 25013049 - 40476 Düsseldorf

??? ??? ??? ???????????

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

??????? ?????????: 25013049 - 40476 Düsseldorf

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.11.2028. Endenergiebedarf beträgt 129.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



??????? ?????????: 25013049 - 40476 Düsseldorf

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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