

Düsseldorf – Pempelfort

# Hochwertig und modernisiert! 2- Zimmer Wohnung mit Einbauküche in Pempelfort

Objektnummer: 24013108



MIETPREIS: 1.200 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24013108 - 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: 24013108 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Auf einen Blick

Objektnummer	24013108	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Wohnfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>	Zustand der Immobilie	modernisiert
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Etage	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Zimmer	2	Ausstattung	Einbauküche
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1953		

Objektnummer: 24013108 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	112.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.04.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24013108 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013108 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013108 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013108 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013108 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Ein erster Eindruck

Diese 2-Zimmer-Wohnung in bester Lage von Düsseldorf besticht nicht nur durch eine hochwertige und moderne Ausstattung, sondern auch durch die altbautypische Deckenhöhe von 3,20m. Ca. 68m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf 2 Zimmer sowie Küche, Entrée und Bad. Beim Betreten der Wohnung gelangt man vom Entrée in das modernisierte Badezimmer mit Dusche. Ebenfalls vom Entrée aus erreicht man die Küche, die ausreichend Platz für einen Essbereich bietet. Die abgebildete Einbauküche ist Bestandteil des Mietvertrages und mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet. Hier ist ebenfalls Platz für eine Waschmaschine. Vom Koch-/Essbereich erreichen Sie ebenfalls das Wohnzimmer, welches direkten Zugang zum Schlafzimmer der Wohnung bietet. Bezugsfrei ab dem 1. September. Die Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die eine gemütliche und hochwertige Wohnung in guter Lage suchen. Mit ein wenig Kreativität und persönlicher Note lässt sich diese Wohnung zu einem echten Wohlfühlhaus umgestalten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Wohnung überzeugen.

Objektnummer: 24013108 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Ausstattung und Details

- Entrée
- Küche mit Essbereich (Einbauküche + Elektrogeräte)
- Wohnbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche

Objektnummer: 24013108 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Alles zum Standort

Pempelfort ist ein Stadtteil mit urbaner Atmosphäre und erfreut sich seit Jahren größter Beliebtheit, als eines der attraktivsten Wohngebiete der Stadt. Die Nahversorgung (Supermarkt, Bäcker, Gourmetrestaurants usw.) sind hervorragend. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend (U-Bahn, Straßenbahn), so dass Mobilität auch ohne Pkw bestens gewährleistet ist. Die Autobahn A 52 in Richtung Niederrhein und Ruhrgebiet und weiterführend die A3 und die A1 in südliche und nördliche Richtung sowie der Düsseldorfer Flughafen sind schnell erreichbar. Unerwähnt bleiben darf natürlich auch nicht die Nähe zum Rhein, zur Altstadt und zum Hofgarten. Kindergärten: Städtische Kindertagesstätte Le Flair Düsseldorf, Marc-Chagall-Strasse 99, 40477 Düsseldorf Wekita, Marc-Chagall-Strasse 104, 40477 Düsseldorf Grundschulen: Brehm-Schule, Karl-Müller-Straße 25, 40237 Düsseldorf Gemeinschaftsgrundschule Lennéstraße, Lennéstraße 5, 40477 Düsseldorf Paulusschule, Paulusplatz 1, 40237 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Werner-von-Siemens-Realschule, Rethelstraße 13, 40237 Düsseldorf Goethe-Gymnasium, Lindemannstraße 57, 40237 Düsseldorf Leibniz Montessori Gymnasium, Scharnhorststraße 8, 40477 Düsseldorf

Objektnummer: 24013108 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 112.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. 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.

Objektnummer: 24013108 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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