

Düsseldorf – Eller

# Modernes Wohnen auf zwei Ebenen: Traumhafte Maisonettewohnung

Property ID: 24013116



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

**PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 163,86 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

## At a glance

Property ID	24013116
Living Space	ca. 163,86 m <sup>2</sup>
Floor	3
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1980
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	749.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 40 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	129.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	31.05.2031	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

## The property



Property ID: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

## The property



Property ID: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

## The property



Property ID: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

## The property





Property ID: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

## The property



Property ID: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

## The property



Property ID: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

## The property



Property ID: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

## The property



Property ID: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

## A first impression

Helle und großzügige Dachgeschoss-Maisonette mit moderner Ausstattung und Galerie. Diese charmante Maisonette-Wohnung liegt in einem ruhigen, gepflegten Wohnviertel und überzeugt mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 169,55 m<sup>2</sup>, die sich auf vier großzügige Zimmer verteilt. Der offene und durchdachte Grundriss schafft ein einladendes Wohnambiente, das sowohl Raum für Gemeinschaft als auch Rückzugsmöglichkeiten bietet. Ursprünglich im Jahr 1980 erbaut, wurde die Wohnung seit dem Jahr 2022 umfassend modernisiert. Dabei wurden unter anderem stilvolle Klickvinyl-Böden in Eichendielenoptik, sowie Laminatboden verlegt, Türen erneuert sowie die Elektrik erweitert. Auch die beiden Badezimmer wurden komplett neu gestaltet und lassen keine Wünsche offen. Die moderne Küche wurde ebenfalls liebevoll renoviert und lädt mit einem gemütlichen Tresenbereich zu geselligen Stunden ein. Das Herzstück der Wohnung ist das beeindruckende Wohn-/Esszimmer, das durch seine hohen Decken und die Galerie eine luftige, offene Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangt man auf eine großzügige Balkonterrasse, die mit einem seitlichen Stauraum versehen ist und durch ihre uneinsehbare Lage ein hohes Maß an Privatsphäre bietet. Insgesamt stehen den Bewohnern drei Balkone/Terrassen zur Verfügung, die für entspannte Stunden im Freien sorgen. Neben den drei behaglichen Schlafzimmern bietet die Wohnung zwei moderne Badezimmer, eines davon mit einer einladenden Badewanne. Hochwertige Materialien und eine angenehme Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich runden das Wohnkonzept ab und sorgen für ein gemütliches Zuhause. Die Wohnung befindet sich in einer kleinen, harmonischen Eigentümergemeinschaft, die ein angenehmes und familiäres Wohnklima fördert. Die ruhige Umgebung bietet die perfekte Balance zwischen Erholung und urbaner Nähe. Diese lichtdurchflutete und modern ausgestattete Wohnung ist ideal für Familien oder Paare, die ein stilvolles Zuhause suchen. Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung und den hochwertigen Ausstattungsdetails präsentiert sich diese Immobilie als wahres Schmuckstück auf dem Wohnungsmarkt.

Property ID: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

## Details of amenities

Klickvinyl in Eichendielenparkett Optik  
Fliesen in Küche und den Bädern  
Galerie mit freier Treppe  
Fußbodenheizung im Galeriebereich  
hohe Decken im Wohn-/Esszimmer  
großzügiger Grundriss  
einladendes Entrée  
Einbauküche / Tresensitzplatz  
große Balkonterrasse mit Stauraum / nahezu uneinsehbar  
3 Schlafzimmer  
2 moderne Badezimmer, eines mit Badewanne  
Helle und moderne Wohnung  
kleine und harmonische Eigentümergemeinschaft

Property ID: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

## All about the location

Das Objekt befindet sich im aufstrebenden Stadtteil Düsseldorf-Lierenfeld, der eine gelungene Kombination aus zentraler Lage und ruhigem Wohnumfeld bietet. Lierenfeld überzeugt durch seine Nähe zur Düsseldorfer Innenstadt sowie durch eine hervorragende Anbindung an das umliegende Ruhrgebiet. Die Umgebung zeichnet sich durch eine vielfältige Infrastruktur aus, die alle täglichen Bedürfnisse abdeckt. Die Nähe zur B8 und zur A46 sorgt für eine schnelle Anbindung an die Autobahnen A3 und A52, wodurch Sie umliegende Städte und den Düsseldorfer Flughafen in kürzester Zeit erreichen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal ausgebaut: Mehrere Straßenbahn- und Buslinien verlaufen in der Gegend. Besonders praktisch ist die U-Bahn-Linie U75, die eine direkte und schnelle Verbindung in die Innenstadt und zum Düsseldorfer Hauptbahnhof bietet. Lierenfeld bietet eine vielfältige Infrastruktur, die alle täglichen Bedürfnisse abdeckt. Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs und gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu erreichen. Für Familien gibt es zahlreiche Schulen und Kindergärten im Stadtteil, was ihn besonders attraktiv macht. Die Umgebung punktet zudem mit verschiedenen Freizeitmöglichkeiten, darunter der nahegelegene Volksgarten sowie Sportanlagen, die ideale Orte für Erholung und Aktivitäten im Freien darstellen.

Property ID: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.5.2031. Endenergieverbrauch beträgt 129.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D. Zum 360 Rundgang: <https://von-poll.com/tour/meerbusch/bbjo>



Property ID: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)