

Düsseldorf / Karlstadt – Carlstadt

## Exklusive Stadtwohnung mit hochwertiger Ausstattung und Panoramablick

CODE DU BIEN: 24013060



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

PRIX DE LOYER: 2.700 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 76,92 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24013060 - 40213 Düsseldorf / Karlstadt – Carlstadt

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

CODE DU BIEN: 24013060 - 40213 Düsseldorf / Karlstadt – Carlstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24013060
Surface habitable	ca. 76,92 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	5
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1913

Type	Etage
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Refait à neuf
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24013060 - 40213 Düsseldorf / Karlstadt – Carlstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	17.05.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	92.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	C

CODE DU BIEN: 24013060 - 40213 Düsseldorf / Karlstadt – Carlstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24013060 - 40213 Düsseldorf / Karlstadt – Carlstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24013060 - 40213 Düsseldorf / Karlstadt – Carlstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24013060 - 40213 Düsseldorf / Karlstadt – Carlstadt

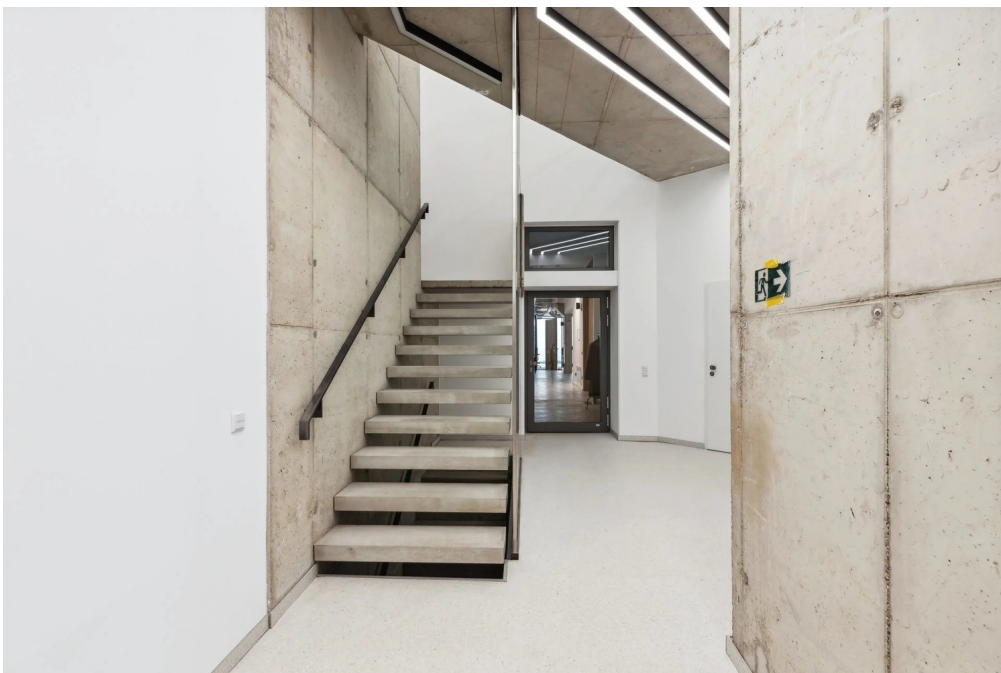
## La propriété





CODE DU BIEN: 24013060 - 40213 Düsseldorf / Karlstadt – Carlstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24013060 - 40213 Düsseldorf / Karlstadt – Carlstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24013060 - 40213 Düsseldorf / Karlstadt – Carlstadt

## Une première impression

Die hier angebotene Wohnung im ersten Obergeschoss eines Altbaus aus dem Jahr 1913, welches im Jahr 2024 kernsaniert wurde, besticht durch ihre gehobene Ausstattungsqualität und das moderne Design. Mit einer Wohnfläche von ca. 76.92 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie genügend Platz für Singles oder Paare, die ein luxuriöses Wohnambiente zu schätzen wissen. Das Apartment verfügt über zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Besonders hervorzuheben sind die maßgefertigten Einbauküchen mit hochwertigen Markengeräten, die das Kochen zu einem echten Vergnügen machen. Das luxuriöse Badezimmer ist mit Designarmaturen und einer begehbaren Dusche ausgestattet, die für pure Entspannung sorgen. Die großen Panoramafenster lassen viel Tageslicht herein und bieten einen schönen Blick auf die Umgebung. Ein Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet Platz für gemütliche Stunden an der frischen Luft. Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Lage, die gute Infrastruktur und eine optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe und lassen keine Wünsche offen. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein modernes und komfortables Zuhause mit gehobener Ausstattung und durchdachtem Raumkonzept. Wer auf der Suche nach einer stilvollen Wohnung mit hohem Wohnkomfort ist, wird von diesem Angebot begeistert sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser exklusiven Immobilie.

CODE DU BIEN: 24013060 - 40213 Düsseldorf / Karlstadt – Carlstadt

## Détails des commodités

Das CUBIK - luxuriöses Wohnen zwischen Carlstadt und Königsallee. Das außergewöhnliche Stadthaus besteht aus insgesamt 12 exklusiven Wohneinheiten und Gewerbeflächen im Erd- und 1. Obergeschoss.

Derzeit stehen noch fünf der zwölf Wohnungen zur Verfügung und warten auf den perfekten Mieter, der ein stilvolles und angenehmes Wohnambiente im Zentrum von Düsseldorf sucht.

Die Immobilie wurde aufwendig kernsaniert und erfüllt sowohl energetisch als auch in der Ausstattung höchste Ansprüche. Dabei wurden alte Stilelemente erhalten oder aufgearbeitet, um den Charme des Gebäudes zu bewahren. Eine perfekte Symbiose aus Altbaucharme, modernen Gestaltungselementen und modernster Technik.

Schon beim Betreten des repräsentativen Foyers fühlt man sich willkommen. Das Entrée bildet mit seiner außergewöhnlichen und modernen Gestaltung einen interessanten Kontrast zum restaurierten historischen Treppenhaus.

Die Wohnungen selbst bieten höchsten Wohnkomfort und sind mit edlen Parkettböden, großen Fensterflächen und moderner Fußbodenheizung ausgestattet. Die luxuriösen Bäder sind mit hochwertigen Armaturen und edlen Fliesen ausgestattet und sorgen für wohltuende Entspannung. Auch die maßgefertigten Küchen sind mit modernster Technik und Design ausgestattet und bieten alles, was das Herz begehrt.

Insgesamt bietet das CUBIK eine einzigartige Kombination aus historischem Charme und Komfort, gepaart mit modernen Designelementen und einer Ausstattung auf höchstem Niveau in einer der attraktivsten Lagen Düsseldorfs.



CODE DU BIEN: 24013060 - 40213 Düsseldorf / Karlstadt – Carlstadt

## Tout sur l'emplacement

Die Düsseldorfer Stadtmitte ist einer der an den dichtesten besiedelten Stadtteilen und das wirtschaftliche Zentrum Düsseldorfs. Zahlreiche Bürogebäude und die höchste Konzentration an Einzelhandelsgeschäften innerhalb Düsseldorfs prägen das Bild dieses Stadtteils. Zu den Sehenswürdigkeiten zählen die international bekannte Königsallee, der Hofgarten, der Bergische Löwe, das Düsseldorfer Schauspielhaus, die Johanneskirche und das Wilhelm-Marx-Haus. Eine vorbildliche Infrastruktur, stilvolles Ambiente, internationale Gastronomie, trendige Shopping-Läden und Geschäfte des normalen und gehobenen Bedarfs sind ebenfalls zahlreich in der Stadtmitte zu finden. Die nahe gelegenen Autobahnanschlüsse, wie den nördlichen Zubringer zur A 44 oder auch die Auffahrt zur A 3 und die Bundesstraße 7 sind in wenigen unkomplizierten Autominuten zu erreichen. Den Flughafen erreichen Sie in 10 Minuten, den Hauptbahnhof in 7 Minuten.

Kindergärten: Die 7 zwerge e.V., Harkortstraße 2, 40210 Düsseldorf Kita  
Stresemannstraße des SKFM Düsseldorf e.V., Stresemannstraße 21, 40210 Düsseldorf  
Grundschulen: Paul-Klee-Schule, Gerresheimer Straße 34, 40211 Düsseldorf Max  
Schule, Citadellstraße 2B, 40213 Düsseldorf Weiterführende Schulen: St.Ursula  
Gymnasium, Ritterstraße 16, 40213 Düsseldorf Luisen-Gymnasium, Bastionstraße 24,  
40213 Düsseldorf Görres-Gymnasium, Königsallee 57, 40212 Düsseldorf Bus/  
Bahnverbindungen: 780, 782, 785, 834, 805, 738, 752, 754, 737, 721,722, 817, NE 3,  
NE5, NE7, SB50 U76, U75, U74, U72, 807,812 Supermärkte: Rewe Carlsplatz 18,40213  
Düsseldorf, The Crown, Edeka Berliner Allee 52, 40212 Düsseldorf Restaurants: Schwan  
Restaurant Düsseldorf Altstadt, Mühlenstraße 2, 40213 Düsseldorf Weinhaus Tante Anna  
Andreasstraße 2, 40213 Düsseldorf Krankenhaus: Evangelisches Krankenhaus,  
Kirchfeldstraße 40, 40217 Düsseldorf St. Vinzenz-Krankenhaus, Schloßstraße 85, 40477  
Düsseldorf Naherholung: Hofgarten Düsseldorf, 40213 Düsseldorf



**CODE DU BIEN: 24013060 - 40213 Düsseldorf / Karlstadt – Carlstadt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 92.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24013060 - 40213 Düsseldorf / Karlstadt – Carlstadt

## Contact

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

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)