

Düsseldorf

# Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit großer Dachterrasse

????????? ??????????: 24013132

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????????: 2.350 EUR • ??????????: ca. 96 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

??????? ???????: 24013132 - 40211 Düsseldorf

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

???????? ??????????: 24013132 - 40211 Düsseldorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24013132
????????????	ca. 96 m <sup>2</sup>
????????	7
????????	3
???????????? ???	2
????????????	
????????????	1
????? ?????????????	2014
?????? ?????????????	2 x ????????? ?????????, 150 EUR (?????????)

????????????	???????
?????????	???????
????????????	
????????????????????	ca. 8 m <sup>2</sup>
??????	
???????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24013132 - 40211 Düsseldorf

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

????????????	????????????	????????????????	VERBRAUCH
????????????	??????????	????????????	
????? ????????????	?????	????????	66.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	25.08.2034	?????????????	
????????????????		?????????????	
?????????? ???		????????????	B
????? ????????????	???????? ????????	???????????????	
	????????????	????????????	

??????? ???????: 24013132 - 40211 Düsseldorf

?? ????????



???????? ??????????: 24013132 - 40211 Düsseldorf

?? ?????????



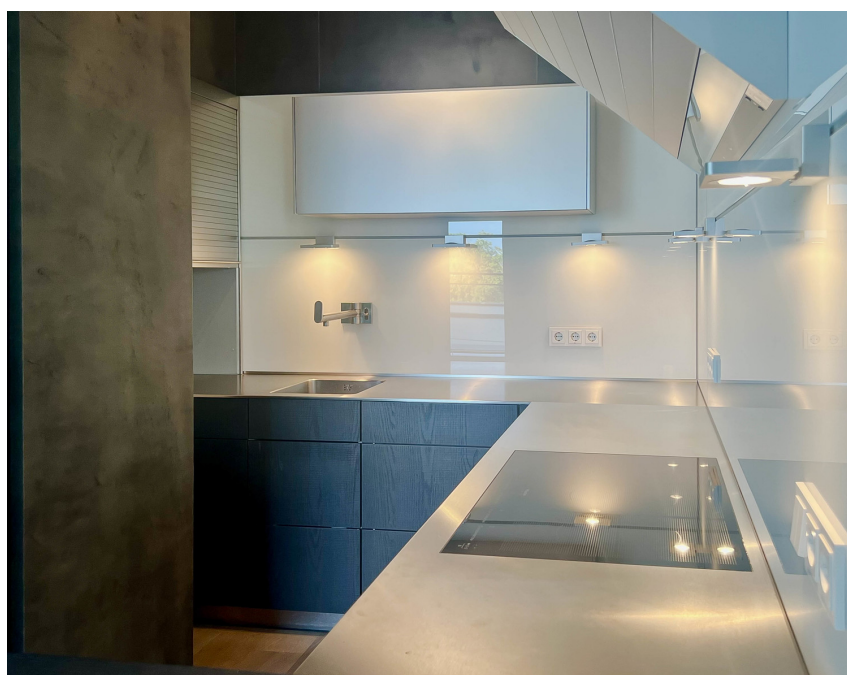
???????? ?????????: 24013132 - 40211 Düsseldorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24013132 - 40211 Düsseldorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24013132 - 40211 Düsseldorf

?? ?????????



??????? ???????: 24013132 - 40211 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 24013132 - 40211 Düsseldorf

?? ????????



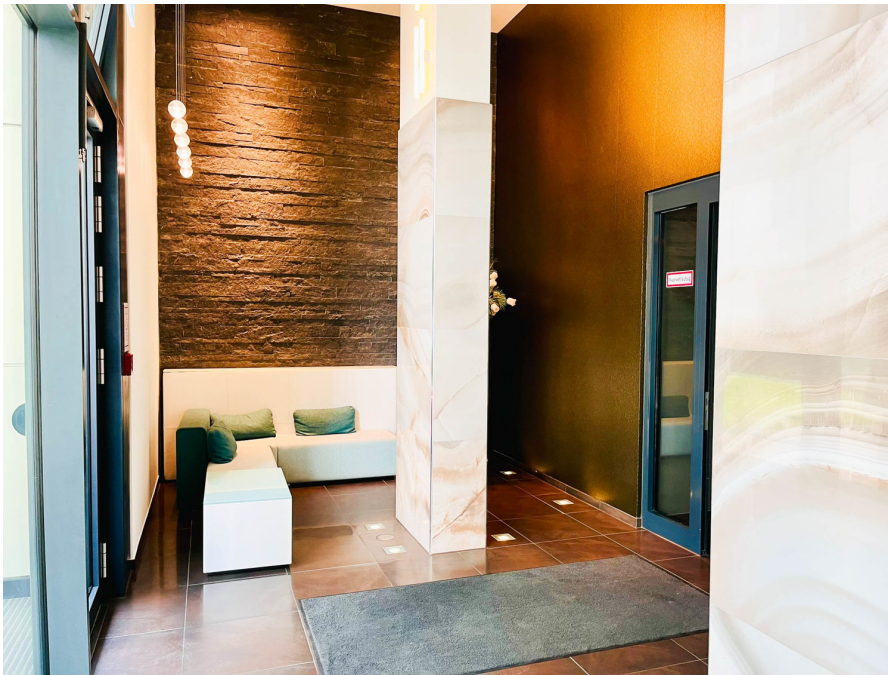
??????? ???????: 24013132 - 40211 Düsseldorf

?? ????????



???????? ?????????: 24013132 - 40211 Düsseldorf

?? ?????????



??????? ???????: 24013132 - 40211 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 24013132 - 40211 Düsseldorf

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

Diese individuelle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in zurückversetzter Lage in einem 2014 errichteten und exklusiven Mehrfamilienhaus auf der Toulouser Allee. Die Wohnung befindet sich in der 7. Etage und verfügt über drei Zimmer, davon ein offener und großzügiger Wohnbereich, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie eine Dachterrasse mit Blick bis zum Grafenberger Wald. Die 7. Etage erreichen Sie selbstverständlich bequem und barrierefrei mit einem der beiden Aufzüge. Außerdem steht ein Concierge-Service für Ihre Bedürfnisse bereit. Die Wohnung ist exklusiv ausgestattet, die Bulthaup B3 Einbauküche, maßgefertigte Einbauschränke oder der massive und edle Parkettboden sind hier nur einige Beispiele. Ein weiterer maßgefertigter Flurschrank bietet ausreichend Stauraum, während die vom Innenarchitekten entworfenen Fensterbeschattungen der größtenteils bodentiefen Fenster für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Die großzügig geschnittenen Räume der Wohnung bieten Ihnen viel Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen und laden zum Wohlfühlen ein. Der offene Grundriss sorgt für eine luftige und helle Atmosphäre und ermöglicht eine optimale Raumnutzung. Die nach Süden ausgerichtete Dachterrasse bietet Ihnen die Möglichkeit, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und sich vom Alltag zurückzuziehen. Die zentrale und dennoch ruhige Lage der Wohnung ermöglicht Ihnen die bequeme Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls hervorragend, was den täglichen Weg zur Arbeit oder zu Freizeitaktivitäten erleichtert. Insgesamt bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und einer zentralen, aber dennoch ruhigen Lage. Die gepflegte Immobilie eignet sich hervorragend für Paare oder kleine Familien, die ein stilvolles Zuhause in guter und urbaner Lage suchen. Auf Wunsch können bis zu 2 Tiefgaragenplätze im Haus zu je 150 € angemietet werden.

??????? ?????????: 24013132 - 40211 Düsseldorf

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

- Gehobene Ausstattung in Form einer Bulthaupt B3 Einbauküche mit Miele Geräten
- maßangefertigter Einbauschränk,
- maßangefertigter Flurschränk sorgt für praktischen Stauraum
- individuell gestaltete Fensterbeschattungen
- größtenteils Downlights und teilweise bereits Lampen vorhanden
- Concierge Service

Diese Ausstattungsgegenstände sind im mit 350 € bereits in der Kaltmiete enthalten.



??????? ???????: 24013132 - 40211 Düsseldorf

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

Diese hochmoderne Wohnung befindet sich im Stadtteil Pempelfort an der Grenze zu Derendorf und Düsseldorf (Zoo). Dies liegt sehr zentral in Düsseldorf und lässt sich dennoch als Ruheoase beschreiben. 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 Wekita, Marc-Chagall-Straße 106, 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 Familienzentrum mit OGS Betreuung / JFE Flair.Familie, Marc Chagall-Straße 99, 40477 Düsseldorf

??????? ?????????: 24013132 - 40211 Düsseldorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 66.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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! 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.

???????? ??????????: 24013132 - 40211 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)