

Düsseldorf

# Helle und moderne Maisonette-Wohnung mit großem Balkon

????????? ??????????: 24013116

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ?????????: 749.000 EUR • ??????????: ca. 169,55 m<sup>2</sup> • ??????????: 4

??????? ?????????: 24013116 - 40231 Düsseldorf

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

???????? ??????????: 24013116 - 40231 Düsseldorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24013116	????? ???????	749.000 EUR
????????????	ca. 169,55 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3	????? ??????????????	2022
????????	4	?????????	???????
?????????????? ??? ??????????	3	??????????????	??????????????
??????????	2	????????????????????	ca. 40 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1980	??????	
?????? ?????????????	1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24013116 - 40231 Düsseldorf

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	129.80 kWh/m²a
???????????????	31.05.2031	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

??????? ???????: 24013116 - 40231 Düsseldorf

?? ????????



??????? ????????: 24013116 - 40231 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 24013116 - 40231 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 24013116 - 40231 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 24013116 - 40231 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 24013116 - 40231 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 24013116 - 40231 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 24013116 - 40231 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 24013116 - 40231 Düsseldorf

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

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.

??????? ???????: 24013116 - 40231 Düsseldorf

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

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

??????? ?????????: 24013116 - 40231 Düsseldorf

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

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.

??????? ?????????: 24013116 - 40231 Düsseldorf

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

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>

??????? ?????????: 24013116 - 40231 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)