

Düsseldorf – Eller

Modernes Wohnen auf zwei Ebenen: Traumhafte Maisonettewohnung

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



www.von-poll.com

???? ??????: 749.000 EUR • ??????????: ca. 163,86 m² • ??????: 4

??????? ????????: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

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

???????? ??????????: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

?? ??? ??????

????????? ??????????	24013116
?????????????	ca. 163,86 m ²
?????????	3
?????????	4
????????????? ???	3
?????????????	
?????????????	2
????? ??????????????	1980
?????? ??????????????	1 x ???????

????? ????????	749.000 EUR
???????????????	?????????
???????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2022
??????????	?????????
?????????????????	
?????????????????????????	ca. 40 m ²
????????	?????????, WC ???????????????, ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	?????????	129.80 kWh/m²a
???????????????	31.05.2031	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1980
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

??????? ????????: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

?? ????????



??????? ???????: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

?? ????????



??????? ????????: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

?? ????????



??????? ???????: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

?? ????????



??????? ????????: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

?? ????????



??????? ????????: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

?? ????????



??????? ????????: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

?? ????????



??????? ????????: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

?? ????????



??????? ????????: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

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

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 m², 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 Eigentümergeinschaft, 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 – Eller

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

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 – Eller

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

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 – Eller

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.5.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 129.80 kWh/(m²*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 – Eller

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

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 ??????????????
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com