

Düsseldorf

# Helle und moderne Maisonette-Wohnung mit großem Balkon

VP azonosító: 24013116



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

VÉTELÁR: 749.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 169,55 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 24013116 - 40231 Düsseldorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24013116 - 40231 Düsseldorf

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 24013116                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 169,55 m <sup>2</sup> |
| AZ INGATLAN ELÉRHET?  | megállapodás szerint      |
| EMELET                | 3                         |
| Szobák                | 4                         |
| Hálósobák             | 3                         |
| FÜRDŐSZOBÁK           | 2                         |
| ÉPÍTÉS ÉVE            | 1980                      |
| PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK | 1 x Garázs                |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Vételár                     | 749.000 EUR   |
| Lakás                       | Emelet  |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2022  |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Újszer?   |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd   |
| Hasznos terület             | ca. 40 m <sup>2</sup>   |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Beépített konyha,<br>Erkély                                     |

VP azonosító: 24013116 - 40231 Düsseldorf

## Áttekintés: Energia adatok

|  |            |   |                             |
|--|------------|---|-----------------------------|
| Fűtési rendszer                              | Padlófűtés | Energiatanúsítvány                                      | Energia tanúsítvány         |
| Energiaforrás                                | Gáz        | Végső energiafogyasztás                                 | 129.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 31.05.2031 | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D                           |
| Energiaforrás                                | Gáz        |   |                             |

VP azonosító: 24013116 - 40231 Düsseldorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013116 - 40231 Düsseldorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013116 - 40231 Düsseldorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013116 - 40231 Düsseldorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013116 - 40231 Düsseldorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013116 - 40231 Düsseldorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013116 - 40231 Düsseldorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013116 - 40231 Düsseldorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013116 - 40231 Düsseldorf

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24013116 - 40231 Düsseldorf

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 24013116 - 40231 Düsseldorf**

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24013116 - 40231 Düsseldorf

## További információ / adatok

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>

VP azonosító: 24013116 - 40231 Düsseldorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)