

Düsseldorf – Pempelfort

# Helles Apartment mit Einbauküche und Balkon

VP azonosító: 24013143



VÉTELÁR: 158.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 34 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

VP azonosító: 24013143 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

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

VP azonosító: 24013143 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Áttekintés

VP azonosító	24013143	Vételár	158.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 34 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
EMELET	3	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	1	Felszereltség	Beépített konyha, Erkély
FÜRDŐSZOBÁK	1		
ÉPÍTÉS ÉVE	1955		

VP azonosító: 24013143 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végső energiafogyasztás	202.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.03.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1955

VP azonosító: 24013143 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013143 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013143 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013143 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Az ingatlan



VP azonosító: 24013143 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Az els? benyomás

Diese charmante Wohnung befindet sich in einem Gebäude aus dem Jahr 1955 und bietet eine kompakte Wohnfläche von ca. 34 m<sup>2</sup>. Die Immobilie liegt in der zweiten Etage eines mehrstöckigen Wohnhauses und perfekt für Singles geeignet, die eine zentrale und zugleich praktische Wohnlösung suchen. Das Objekt verfügt über ein Zimmer, das sowohl als gemütliches Schlafzimmer als auch als Wohnbereich genutzt werden kann. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet, sodass die Wohnfläche optimal genutzt werden kann. Das separate Badezimmer ist mit den notwendigen Sanitäreinrichtungen ausgestattet und wurde vor ca. 10 Jahren renoviert. Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der vorhandene Balkon. Dieser bietet die Möglichkeit, den Blick nach draußen zu genießen und sorgt zudem für eine angenehme Lichtdurchflutung des Wohnraums. Der Balkonbereich lädt zum Verweilen ein und kann nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden. In Bezug auf den Zustand der Immobilie ist anzumerken, dass eine Renovierung erforderlich ist. Dies bietet potenziellen Käufern gleichzeitig die Gelegenheit, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und an individuelle Bedürfnisse anzupassen. Der vorhandene renovierungsbedürftige Zustand eröffnet somit Gestaltungsspielraum für kreative Ideen. Die Wohnung ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt. Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist als normal einzustufen, wodurch die Wohnung eine solide Grundlage für zukünftige Verschönerungsmaßnahmen bietet. Die Lage des Wohnhauses ermöglicht eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Die zentrale Lage bietet schnellen Zugang zu allen notwendigen Dienstleistungen und Freizeitmöglichkeiten, was den Alltag erleichtert. Die zentrale Lage und die Möglichkeit, Wohnraum nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten, machen diese Immobilie für Interessenten attraktiv, die diesen Aspekt bei der Wahl ihres Wohnraums priorisieren. Das Objekt bietet sowohl für Kapitalanleger als auch für Interessenten, die auf der Suche nach neuem Wohnraum sind, ein großes Potential. Der praktische Grundriss und das Modernisierungspotenzial sorgen dafür, dass diese Wohnung eine attraktive Möglichkeit darstellt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst einen Eindruck von dieser Immobilie mit Entwicklungspotenzial zu verschaffen. Die Kombination aus zentraler Lage, funktionalem Raumkonzept und der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung macht dieses Angebot besonders interessant für all jene, die eine persönliche Note in ihrem neuen Zuhause verwirklichen möchten.

VP azonosító: 24013143 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## Minden a helyszínr?!

Pempelfort ist bereits seit Generationen eines der beliebtesten Wohnviertel der Landeshauptstadt. Am nördlichen Cityrand angrenzend an den Hofgarten zeigt sich hier das urbane Leben von seiner besten Seite: Ein pulsierendes Stadtteil-Leben mit tollen Einkaufsmöglichkeiten, lebendigen Stadtteilplätzen und Wochenmärkten, zahlreichen trendigen Restaurants und Bars sowie einer perfekten Anbindung an den Nahverkehr! Ob nun Shoppen auf Düsseldorfs Königin aller Straßen, der berühmten Kö, der Spaziergang im Hofgarten oder der gemütliche Samstagseinkauf mit der Familie auf der Nord- oder Duisburger Straße, von hier aus erreichen Sie ihr Ziel in wenigen Minuten zu Fuß. Auch Ihre "Kleinen" werden sich hier wohlfühlen, denn die familiäre Betreuung mit KiTas, diversen Freizeiteinrichtungen und Schulen für alle Jahrgangsstufen ist in Pempelfort optimal. Kindergärten: Kindertageseinrichtung Sternstraße, Sternstraße 35, 40479 Düsseldorf Kindergarten St. Rochus, Derendorfer Str. 60, 40479 Düsseldorf Maus Vorkindergarten, Jülicher Str. 13, 40477 Düsseldorf Küken& Co., Franklinstraße 33, 40479 Düsseldorf Städt. Kindergarten, Düsselthaler Str. 28-30, 40211 Düsseldorf Kita Zaunkönige, Bagelstraße 131, 40479 Düsseldorf Grundschulen: Matthias-Claudius-Schule, Bongardstraße 9, 40479 St. Rochus Schule, Gneisenaustraße 60, 40477 Düsseldorf Gemeinschaftsgrundschule Lennéstraße, Lennéstraße 5, 40477 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Leibniz-Montessori-Schule, Scharnhorststraße 8, 40477 Düsseldorf Humboldt-Gymnasium, Pempelforter Str. 40, 40211 Düsseldorf Bahnlinien: U70, U74, U75, U76, U77, U78, U79, 701, 704, 705, 706, 707

VP azonosító: 24013143 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2030. Endenergieverbrauch beträgt 202.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

VP azonosító: 24013143 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

## 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)