

Düsseldorf – Eller

Modernes Wohnen auf zwei Ebenen: Traumhafte Maisonettewohnung

Número da propriedade: 24013116



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 749.000 EUR • ÁREA: ca. 163,86 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

Numa vista geral

Número da propriedade	24013116	Preço de compra	749.000 EUR
Área	ca. 163,86 m ²	Apartamento	Piso
Piso	3	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2022
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 40 m ²
Ano de construção	1980	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	129.80 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	31.05.2031	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980

Número da propriedade: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

O imóvel



Número da propriedade: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

O imóvel



Número da propriedade: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

O imóvel



Número da propriedade: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

O imóvel



Número da propriedade: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

O imóvel



Número da propriedade: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

O imóvel



Número da propriedade: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

O imóvel



Número da propriedade: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

O imóvel



Número da propriedade: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

Uma primeira impressão

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 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.

Número da propriedade: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

Outras informações

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>

Número da propriedade: 24013116 - 40231 Düsseldorf – Eller

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com