Düsseldorf – Mörsenbroich

# Hochwertig modernisiertes Zuhause mit Sonnenbalkon und Tiefgarage

***Objektnummer: 25013075***

**KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 46,41 m² • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 25013075 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25013075 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25013075 |
| Wohnfläche | ca. 46,41 m² |
| Etage | 2 |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1983 |
| Stellplatz | 127 x Duplex, 1 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 219.000 EUR |
| Wohnung | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 2,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Balkon |

**Objektnummer: 25013075 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 15.08.2027 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 112.40 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 2002 |

**Objektnummer: 25013075 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25013075 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25013075 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25013075 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25013075 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25013075 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25013075 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25013075 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich**

# Ein erster Eindruck

Diese hochwertige Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1983, das durch seine charmante Klinkerfassade besticht. Die Immobilie wurde 2025 einer umfangreichen Renovierung unterzogen, sodass Sie hier den Erstbezug nach Renovierung genießen können. Die 2-Zimmer-Etagenwohnung besticht durch eine durchdachte Grundrissoptimierung, die das Potenzial der ca. 46m² optimal zur Geltung bringt. Zu den Highlights gehört der neu angelegte Schlafraum mit eingezogenen Wänden, der eine ideale Ruhezone bietet. Der offene Küchenbereich ist ein modernes, ansprechendes Element im Wohnbereich, der durch sein Eichenparkett eine warme Atmosphäre ausstrahlt. Das Badezimmer ist auf dem neuesten Stand der Technik und wurde mit großformatigen Fliesen in eleganter Betonoptik gestaltet. Besonderheiten wie die Walk-in-Dusche mit einer Grohe-Armatur und der Unterschrank in Eichenoptik verleihen dem Raum eine exklusive Note. Ein hochwertiger LED-Spiegel komplettiert das Badezimmer. Ein Sonnenbalkon komplettiert den praktischen Grundriss. Die Elektroinstallation der Wohnung einschließlich des Verteilerkastens wurde im Rahmen der Sanierung komplett ersetzt und entspricht nun dem aktuellen Stand der Technik. Die Wände sind glatt verputzt (inkl. Malervlies) und die neuen Türen und Zargen fügen sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Für zusätzlichen Komfort im Alltag gibt es einen zugehörigen Kellerabteil sowie einen Duplex-Stellplatz, der sich nahtlos in das gepflegte Gesamtkonzept des Hauses einfügt. Dieser ist aktuell für 50€ vermietet. Das gemeinschaftliche Treppenhaus ist ebenfalls in einem sehr gepflegten Zustand, was den wohnlichen Gesamteindruck der Immobilie unterstreicht. Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage ein neues Zuhause finden möchten. Durch die sorgfältige Auswahl an Materialien und die moderne Sanierung bietet die Immobilie einen hohen Wohnkomfort und erfüllt aktuelle Wohnstandards. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen oder einen Termin zu vereinbaren.

**Objektnummer: 25013075 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich**

# Ausstattung und Details

- Eichenparkett
- glatt verputzte Wände mit Malervlies
- neue Heizkörper
- neue Elektroleitungen u. Sicherungskasten
- Grundrissoptimierung
- Badezimmer mit Walk-in-Shower, großformatige Fliesen in eleganter Betonoptik, LED-Spiegel und Waschtisch mit Unterschrank
- offener Küchenbereich
- Sonnenbalkon

**Objektnummer: 25013075 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich**

# Alles zum Standort

Mörsenbroich Das Objekt befindet sich in zentraler Lage Mörsenbroichs. Mörsenbroich ist ein charmanter Stadtteil im Düsseldorfer Stadtbezirk 6, der sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre und eine gute Anbindung an die Innenstadt auszeichnet. Der Stadtteil ist vor allem für seine ruhigen Wohnstraßen und grünen Flächen bekannt, die eine hohe Lebensqualität bieten. In Mörsenbroich finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die sowohl lokale als auch internationale Küche anbieten. Die Nähe zum Stadtzentrum ermöglicht es den Bewohnern, die vielfältigen kulturellen Angebote Düsseldorfs schnell zu erreichen, während sie gleichzeitig die Vorzüge eines ruhigen Wohngebiets genießen können. Ein weiteres Highlight von Mörsenbroich ist der nahegelegene Nordpark, der mit seinen weitläufigen Grünflächen, Teichen und Spielplätzen ein beliebter Ort für Erholung und Freizeitaktivitäten ist. Hier können Familien, Sportler und Naturliebhaber gleichermaßen entspannen und die Natur genießen. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend, mit mehreren Straßenbahn- und Buslinien, die eine schnelle Verbindung zu anderen Stadtteilen und dem Hauptbahnhof bieten. Mörsenbroich ist somit ein idealer Ort für alle, die das urbane Leben schätzen, aber dennoch Wert auf eine ruhige Wohnumgebung legen. Insgesamt ist Mörsenbroich ein lebendiger Stadtteil, der sowohl für junge Familien als auch für ältere Menschen attraktiv ist und eine harmonische Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Erholung bietet. Kindergärten: St. Franziskus Xaverius, Mörsenbroicher Weg 4, 40470 Düsseldorf Kindertagesstätte, Eugen-Richter-Straße 10, 40470 Düsseldorf Japanischer Seibo Kindergarten, Sankt-Franziskus-Straße 5, 40470 Düsseldorf Grundschulen: Gemeinschaftsgrundschule, Max-Halbe-Straße 14, 40470 Düsseldorf St. Franziskus Schule, Herchenbachstraße 2, 40470 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Heinrich-Heine-Gesamtschule Düsseldorf, Graf-Recke-Straße 170, 40237 Düsseldorf Lycée français international Simone Veil, Graf-Recke-Straße 220, 40237 Düsseldorf Friedrich-Rückert-Gymnasium, Rückertstraße 6, 40470 Düsseldorf Verkehrsanbindung: Bahnlinien: U71, U72, 701, 708, S6 Buslinien: 730, 733, 752, 754, 756, 758, 776, 834 Fernstraßen: A52, B1, B7, B8 Supermärkte: Netto, Münsterstraße 398, 40470 Düsseldorf Aldi, Vogelsanger Weg 33, 40470 Düsseldorf Rewe, Zur alten Kaserne 2, 40470 Düsseldorf Restaurant: Trattoria Zucchero (ital.), Heinrichstraße 155, 40239 Düsseldorf La Tosca (ital.), Grashofstraße 1, 40470 Düsseldorf Krankenhaus: südl.: St. Vinzenz-Krankenhaus, Schloßstraße 85, 40477 Düsseldorf Naherholung: Westl. Grafenberger Wald

**Objektnummer: 25013075 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2027. Endenergieverbrauch beträgt 112.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

**Objektnummer: 25013075 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com