

Düsseldorf – Flingern

# Helle 2-Zimmerwohnung in Flingern-Nord zum wohlfühlen

Objektnummer: 22013071K



KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50,96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

## Auf einen Blick

Objektnummer	22013071K	Kaufpreis	330.000 EUR
Wohnfläche	ca. 50,96 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	31.08.2022	Provision	Käuferprovision beträgt 2,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	4	Zustand der Immobilie	modernisiert
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche
Baujahr	1955		

Objektnummer: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	160.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.06.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

## Die Immobilie



Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere **Online-Immobilienbewertung** unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.

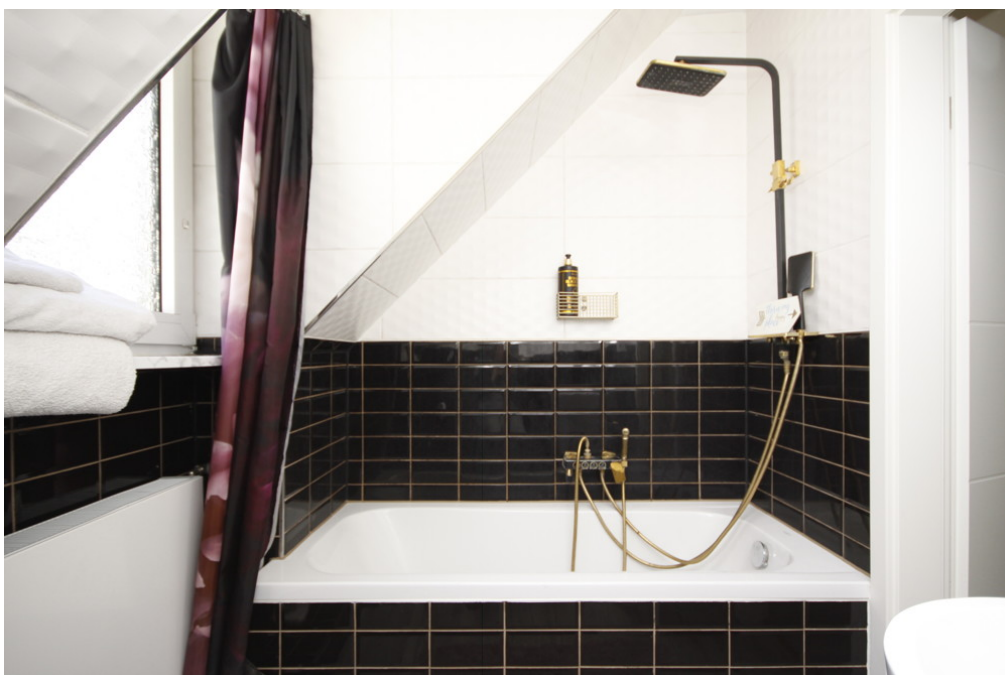


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

## Die Immobilie





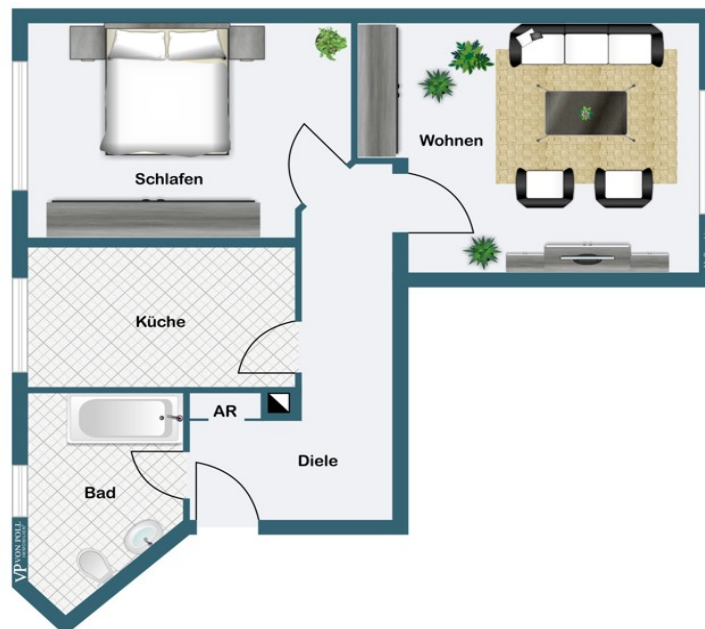
Objektnummer: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

## Die Immobilie



Objektnummer: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

## Ein erster Eindruck

Diese helle und aufwendig sanierte 2 Zimmer-Wohnung in Düsseldorf, Flingern-Nord, liegt in der 4. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die sehr gut aufgeteilten ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf, einen Wohnbereich, ein Schlafzimmer, eine Küche mit EBK und hochwertiger Ausstattung, sowie ein Badezimmer mit Badewanne und einer geräumigen Abstellkammer mit praktischem Stauraum. Die komplette Wohnung verfügt über einen Vinylboden in Parket Optik, doppelverglaste Thermofenster mit weiße Kunststoffrahmen, sowie glattverputzte Wände. Beim Betreten der Wohnung befinden Sie sich im Entrée. Zur linken Seite des Entrées befindet sich das schwarz geflieste Badezimmer mit Badewanne, sowie einer großzügigen Abstellkammer. Die großzügige Küche bietet neben einer hochwertigen schwarzen Einbauküche mit Geschirrspüler, Herd, Backofen und einem Kühlschrank ausreichend Platz für einen großen Esstisch für ein geselliges Beisammensein. Die Übernahme des gesamten Inventars, wie der Möbel ist möglich, und damit perfekt für Wunderflats und digitale Nomaden. An das das lichtdurchflutete und gut geschnittene Wohnzimmer grenzt das ebenfalls großzügige Schlafzimmer an. Bei der Kernsanierung 2018 wurden folgende Arbeiten durchgeführt: - Wasser/ Abwasser Warmwasserzubereitung über neuen Gasdurchlauferhitzer Alle Leitungen erneuert. Es gibt in der Wohnung keine alte Leitung mehr - Neues Bad inklusive Fußboden- und Wandfliesen, Armaturen und Keramik - Isolierung und Verkleidung der Außenwände und Dachschrägen - Erneuerung der Elektrik, inkl. Wohnungsverteilerkasten und aller Leitungen - Malerarbeiten an allen Wänden und Decken - Erneuerung aller Fußböden Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Wasch/-Trockenraum, sowie ein ein Fahrradkeller. Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie und vereinbaren Sie ein Besichtigungstermin!

Objektnummer: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

## Ausstattung und Details

Kernsanierung 2018:

- Wasser/ Abwasser Warmwasserzubereitung über neuen Gasdurchlauferhitzer
- Alle Leitungen erneuert. Es gibt in der Wohnung keine alte Leitung mehr
- Neues Bad inklusive Fußboden- und Wandfliesen, Armaturen und Keramik
- Isolierung und Verkleidung der Außenwände und Dachschrägen
- Erneuerung der Elektrik, inkl. Wohnungsverteilerkasten und aller Leitungen
- Malerarbeiten an allen Wänden und Decken
- Erneuerung aller Fußböden

Übernahme des Inventars möglich:

- Küche: Hochwertige schwarze Einbauküche mit Geschirrspüler, Einbauküche, Herd, Backofen, Kühlschrank
- Möbel, Design z.B. besonderes Bett was im Fußboden verschwindet
- doppelverglaste Thermofenster / weiße Kunststoffrahmen
- Vinylboden in Parket Optik
- glattverputzte Wände
- Badezimmer mit Badewanne
- Kabel/Sat Anschluss
- Kellerabteil
- gem. Fahrradraum
- gem. Wasch-/Trockenraum

Objektnummer: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

## Alles zum Standort

Düsseldorf Flingern- Nord Flingern Nord ist heute mit seinem alten Baubestand ein vorwiegend von jüngerem städtischen Publikum geprägter Stadtteil. Das Objekt befindet sich in dem gepflegtem Stadtteil Flingern Nord, von dem Sie fußläufig die Innenstadt, sowie den Hauptbahnhof erreichen können. Die Wohnung liegt zwischen den Stadtteilen Düsseltal, Stadtmitte, Gerresheim und Lierenfeld. Mit der Direktverbindung der S-12 erreichen Sie von der Station Werhahn-S den Flughafen Düsseldorf in ca. 10 Minuten. Ebenfalls fußläufig erstreckt sich ein vielfältiges Angebot von Gastronomiekulturen und abwechslungsreichen Einkaufsmöglichkeiten. Flingern ist ein ehemaliges traditionelles Arbeiterwohnquartier und ist damit als zentrale Wohnlage sehr beliebt. Besonders Flingern-Nord ist ein lebendiger, sich stetig weiterentwickelnder Stadtteil Düsseldorfs, in dem sich viele gute Geschäfte und Restaurants angesiedelt haben. Auch die Kunstszene hat sich in den letzten Jahren verstärkt in Flingern niedergelassen, sodass inzwischen viele Galerien und Ateliers den Stadtteil prägen. Besonders hervorzuheben ist auch die gute Nachbarschaftskultur und die vielen Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein. Insbesondere in Flingern-Nord schlägt das junge, kulturelle und progressive Herz der Landeshauptstadt. Der Stadtteil ist bekannt für seine schönen Altbauwohnungen und Hinterhöfe. Trotz der zentralen Lage in Nähe der Düsseldorfer Innenstadt und Altstadt, lassen sich auch einige ruhige Lagen finden. Haupteinkaufs- und Verkehrsstraßen des Stadtteils sind die Ackerstraße und die Birkenstraße. Auch Banken, Ärzte sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig gut zu erreichen. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das überregionale Autobahnnetz (A52,A 57,A46) ist ein weiterer Vorteil des Stadtteils Flingern. Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Grafenberger Allee 289c, 40235 Düsseldorf, Aldi Süd, Gaußstraße 24, 40235 Düsseldorf Kindergärten: Genießerkind GmbH, Neanderstraße 1, 40235 Düsseldorf, Kinder Städtischer Kindertagesstätte, Luise-Rainer-Straße 12, 40235 Düsseldorf Grundschulen: GGS Flurstraße, Flurstraße 59, 40235 Düsseldorf, Montessori-Grundschule, Lindenstraße 140, 40233 Düsseldorf, KGS Mettmanner Straße, Hubbelrather Straße 13,40233 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Goethe-Gymnasium, Lindemannstr. 57, 40237 Düsseldorf, Görres Gymnasium, Königsallee 57,40212 Düsseldorf, Anne-Frank-Realschule, Ackerstraße 174, 40233 Düsseldorf Verkehrsanbindungen: Bahnlinien U71, U72, U73, U75, U83, 706, 708, 709, Buslinien 810,815, 834, NE2, NE4, NE5

Objektnummer: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 160.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)