

Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

Zentral gelegene helle 2-Zimmer-Wohnung

Objektnummer: 25013098



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53,04 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

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

Objektnummer: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25013098
Wohnfläche	ca. 53,04 m ²
Etage	4
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1960

Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 3 m ²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	152.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.07.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

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: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

Ein erster Eindruck

Helle Wohnung mit Einbauküche in zentraler Lage – Komfort und Funktionalität auf ca. 52 m²

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung, die durch ihre zentrale Lage und durchdachte Raumaufteilung besticht. Das im Jahr 1960 erbaute Objekt befindet sich in einem guten Zustand und bietet auf etwa 52 m² Wohnfläche zwei helle Zimmer. Dank ihrer freundlichen Gestaltung eignet sich diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder auch als Zweitwohnung.

Das Wohnzimmer überzeugt durch ein großes Fenster, das viel Tageslicht hereinlässt, und ist mit einem praktischen Laminatboden versehen. Die angrenzende, teilmöblierte Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Das Schlafzimmer, ebenfalls mit Laminat ausgestattet, verfügt über einen funktionalen Grundriss, der genügend Raum für ein bequemes Bett und einen Kleiderschrank bietet.

Das Badezimmer ist ansprechend gefliest und mit allen notwendigen Sanitäröbekten ausgestattet. Eine Badewanne lädt zum Entspannen nach einem langen Tag ein. Für eine angenehme Raumtemperatur sorgen doppelt verglaste Kunststofffenster sowie eine zentrale Fernwärmeheizung, die in allen Räumen für wohlige Wärme sorgt.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der nicht nur als zusätzlicher Außenbereich in den warmen Monaten dient, sondern auch einen schönen Blick auf die Umgebung bietet. Hier können Sie den Tag entspannt mit einem Frühstück im Freien beginnen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen lassen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus in zentraler Lage, was eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen garantiert. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Grünflächen für die Erholung sind bequem zu Fuß erreichbar.

Kurz gesagt: Diese Wohnung verbindet praktische Raumaufteilung, solide Ausstattung und eine erstklassige Lage. Sie ist eine attraktive Gelegenheit für alle, die eine gepflegte Wohnlösung in unmittelbarer Stadtnähe suchen. Die Heizkörper sorgen für eine angenehme Wärmeverteilung, und die zentrale Lage ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit städtischer Ziele.

Wenn Sie Interesse an dieser soliden Immobilie haben, stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Nutzen Sie die Chance, dieses attraktive Angebot kennenzulernen und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser zentral gelegenen Wohnung.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "[vonpoll_duesseldorf](#)" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

Objektnummer: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

Ausstattung und Details

Laminatboden
Fliesenboden
doppelverglaste Thermopenkunststoffrahmenfenster
Heizkörper
Teilmöbliert
Einbauküche
helle Wohnung
zentrale Lage

Objektnummer: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage im Düsseldorfer Stadtteil Friedrichstadt. Dieser hat sich in den letzten Jahren zu einem der aufstrebenden Stadtteile der Landeshauptstadt entwickelt und ist auf Grund seiner Nähe zur Düsseldorfer Innenstadt und zum Hauptbahnhof vor allem bei jungen Menschen sehr beliebt. Auch die berühmte Königsallee ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. In fußläufiger Entfernung befinden sich außerdem eine Vielzahl an Cafés, Bars und Restaurants. Auf der benachbarten Corneliusstraße, der Friedrichstraße, der Bilker Allee und in den Düsseldorf Arcaden findet man in direkter Umgebung vielseitige und umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Zudem verfügt Friedrichstadt über eine gute Infrastruktur und ist durch ein dichtes öffentliches Verkehrsnetz sehr gut an Düsseldorf sowie die Nachbarstädte Neuss, Mönchengladbach und Köln angebunden. Auch das Universitätsgelände erreichen Sie von hier in wenigen Minuten.

Kindergärten:

Katholische Kindertagesstätte St. Peter, Talstraße 65, 40217 Düsseldorf
Villa Luna Kindertagesstätte, Kronenstraße 74-76, 40217 Düsseldorf
angrenzende Stadtteile einige andere

Grundschulen:

St. Peter-Schule, Jahnstraße 97, 40215 Düsseldorf
Regenbogenschule, Jahnstraße 97, 40215 Düsseldorf
süd-westlich: Gemeinschaftsgrundschule Kronprinzenstraße, Kronprinzenstraße 107, 40217 Düsseldorf
östlich: Gemeinschaftsgrundschule Sonnenstraße, Sonnenstraße 10, 40227 Düsseldorf

Weiterführende Schulen:

Städt. Realschule Luisenstraße, Luisenstraße 73, 40215 Düsseldorf
Leo-Statz-Berufskolleg, Friedenstraße 29, 40219 Düsseldorf
südl.: Dumont-Lindemann-Hauptschule, Weberstraße 3, 40215 Düsseldorf
westlich: Albrecht-Dürer-Berufskolleg, Fürstenwall 100, 40217 Düsseldorf

Bahnlinien:

701, 705, 706, 707, 708, 709, S8, S11, S28, U71, U72, U73, U83
nord-östlich: Hauptbahnhof (in alle Richtungen & Fernverkehr)

Fernstraßen:

westl.: B7-> A52, süd-östl.: B8

Buslinien:

SB50, 732, 736, 780, 782, 785

Objektnummer: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 152.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com