

Düsseldorf – Friedrichstadt

# Renovierte 4-Zimmer-Wohnung mit Charme und optimalem Grundriss

Objektnummer: 25013035



MIETPREIS: 1.190 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25013035 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

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

Objektnummer: 25013035 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25013035  |
| Wohnfläche   | ca. 85 m² |
| Etage        | 4         |
| Zimmer       | 4         |
| Schlafzimmer | 3         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1958      |

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| Mietpreis                  | 1.190 EUR                |
| Nebenkosten                | 415 EUR                  |
| Wohnungstyp                | Dachgeschoss             |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                     |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert             |
| Bauweise                   | Massiv                   |
| Nutzfläche                 | ca. 4 m²                 |
| Ausstattung                | Gäste-WC,<br>Einbauküche |

Objektnummer: 25013035 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 134.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.11.2033     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2019           |

Objektnummer: 25013035 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013035 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013035 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013035 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013035 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013035 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013035 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

## Ein erster Eindruck

Diese frisch renovierte Dachgeschosswohnung bietet eine attraktive Wohnoption im urbanen Raum. Mit einer Fläche, die optimal aufgeteilt ist, überzeugt die Wohnung durch ihre durchdachte Raumverteilung und moderne Ausstattung. Bei einem Erstbezug nach der abgeschlossenen Renovierung profitieren Sie von der hochwertigen Grundausstattung und einem angenehmen Wohnambiente. Die Wohnung umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein gut proportioniertes Wohnzimmer. Sie ist ideal für Familien oder Paare, die Wert auf zusätzliche Räume legen. Vom Entrée aus gelangt man in einen Flur, der als Verteiler zu den unterschiedlichen Räumlichkeiten dient. Direkt erreichbar ist ein Schlafzimmer, während ein weiteres Schlafzimmer bequem über den Flur zugänglich ist. Links des Flurs befinden sich sowohl das Badezimmer als auch die Küche. Zusätzlich bietet ein Abstellraum weitere Möglichkeiten, Dinge innerhalb der Wohnung bequem zu verstauen. Das Tageslicht-Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet somit sowohl Komfort als auch Funktionalität. Die Küche beeindruckt mit einer funktionalen Einbauküche inklusive aller notwendigen Elektrogeräte. Sie bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten und täglichen Komfort. Die abgebildete Küche wird mit vermietet. Am Ende des Flures öffnet sich das gemütliche Wohnzimmer, das ausreichend Raum für entspannte Stunden oder gesellige Zusammenkünfte bietet. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich ein weiteres Zimmer, das flexibel als Esszimmer oder zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden kann. Diese Flexibilität macht die Immobilie attraktiv für Bewohner mit verschiedenen Platzbedürfnissen oder für jene, die einen separaten Arbeitsbereich wünschen. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum für selten benötigte Haushaltsgegenstände oder saisonale Artikel. Diese Wohnung bietet eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort und funktionalem Raumkonzept. Sie befindet sich in einem gut angebundenen Stadtteil, sodass alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe zu finden sind. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufstätige macht. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei. Wenn diese Beschreibung Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns, Ihnen bei einer Besichtigung die Vorzüge dieser Wohnmöglichkeit näherzubringen. Vereinbaren Sie einen Termin, um sich selbst von der Qualität und Ausstattung dieser Wohnung zu überzeugen.

**Objektnummer: 25013035 - 40215 Düsseldorf – 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 5 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 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: Luisen-Gymnasium Düsseldorf, Bastionstraße 24, 40213 Düsseldorf 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: 25013035 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 134.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. 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! 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: 25013035 - 40215 Düsseldorf – Friedrichstadt

## 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)