

Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

Zentral gelegene helle 2-Zimmer-Wohnung

Número de propiedad: 25013098



PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 53,04 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

De un vistazo

Número de propiedad	25013098
Superficie habitable	ca. 53,04 m²
Piso	4
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1960

Precio de compra	249.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 3 m²
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	23.07.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	152.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1954

Número de propiedad: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

Detalles de los servicios

Laminatboden

Fliesenboden

doppelverglaste Thermopenkunststoffrahmenfenster

Heizkörper

Teilmöbliert

Einbauküche

helle Wohnung

zentrale Lage

Número de propiedad: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25013098 - 40215 Düsseldorf / Friedrichstadt – Friedrichstadt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com