

Düsseldorf – Stadtmitte

# Erstbezug nach Sanierung mit Einbauküche! Charmante 3er-WG in zentraler Lage

**CODICE OGGETTO: 24013047**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.400 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78,45 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24013047
Superficie netta	ca. 78,45 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	5
Vani	3
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1953

Appartamento	Attico
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	165.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.01.2029	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1953 besticht durch ihre zentrale Lage und die optimale Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> bietet sie genügend Platz für eine Dreier-WG. Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer, ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und modernen Sanitäreinrichtungen sowie eine Gemeinschaftsküche. Die geräumige Küche mit Platz für einen Esstisch eignet sich hervorragend als Gemeinschaftsraum für gemütliche Abende und gemeinsames Kochen. Der Balkon lädt dazu ein, warme Sommerabende mit Freunden im Freien zu verbringen und den herrlichen Blick über die Dächer Düsseldorfs zu genießen. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde im Mai dieses Jahres umfangreich modernisiert. Die monatliche Nettokaltmiete für die beiden Zimmer mit Zugang zum Balkon beträgt 500 €. Die Nettokaltmiete für das an die Küche angrenzende Schlafzimmer beträgt 400 €. Zur Nettokaltmiete kommt eine Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 70 € sowie eine Leihgebühr für die neue Einbauküche in Höhe von 30 € monatlich hinzu. Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden nicht von den Nebenkosten abgedeckt. Die zentrale Lage der Wohnung ermöglicht eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Bei Bedarf ist ein Kellerabteil von ca. 10m<sup>2</sup> für monatlich 50 € anzumieten. Sie sind herzlich eingeladen, die Wohnung zu besichtigen und sich selbst von den Vorzügen dieses tollen Mietangebotes zu überzeugen.

**CODICE OGGETTO: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte**

## Tutto sulla posizione

Die Düsseldorfer Stadtmitte ist einer der an den dichtesten besiedelten Stadtteilen und das wirtschaftliche Zentrum Düsseldorfs. Zahlreiche Bürogebäude und die höchste Konzentration an Einzelhandelsgeschäften innerhalb Düsseldorfs prägen das Bild dieses Stadtteils. Zu den Sehenswürdigkeiten zählen die international bekannte Königsallee, der Hofgarten, der Bergische Löwe, das Düsseldorfer Schauspielhaus, die Johanneskirche und das Wilhelm-Marx-Haus. Eine vorbildliche Infrastruktur, stilvolles Ambiente, internationale Gastronomie, trendige Shopping-Läden und Geschäfte des normalen und gehobenen Bedarfs sind ebenfalls zahlreich in der Stadtmitte zu finden. Die nahe gelegenen Autobahnanschlüsse, wie den nördlichen Zubringer zur A 44 oder auch die Auffahrt zur A 3 und die Bundesstraße 7 sind in wenigen unkomplizierten Autominuten zu erreichen. Den Flughafen erreichen Sie in 10 Minuten, den Hauptbahnhof in 7 Minuten.

Kindergärten: Die 7 zwerge e.V., Harkortstraße 2, 40210 Düsseldorf Kita  
Stresemannstraße des SKFM Düsseldorf e.V., Stresemannstraße 21, 40210 Düsseldorf  
Grundschulen: Paul-Klee-Schule, Gerresheimer Straße 34, 40211 Düsseldorf Max  
Schule, Citadellstraße 2B, 40213 Düsseldorf Weiterführende Schulen: St.Ursula  
Gymnasium, Ritterstraße 16, 40213 Düsseldorf Luisen-Gymnasium, Bastionstraße 24,  
40213 Düsseldorf Görres-Gymnasium, Königsallee 57, 40212 Düsseldorf Bus/  
Bahnverbindungen: 780, 782, 785, 834, 805, 738, 752, 754, 737, 721,722, 817, NE 3,  
NE5, NE7, SB50 U76, U75, U74, U72, 807,812 Supermärkte: Rewe Carlsplatz 18,40213  
Düsseldorf, The Crown, Edeka Berliner Allee 52, 40212 Düsseldorf Restaurants: Schwan  
Restaurant Düsseldorf Altstadt, Mühlenstraße 2, 40213 Düsseldorf Weinhaus Tante Anna  
Andreasstraße 2, 40213 Düsseldorf Krankenhaus: Evangelisches Krankenhaus,  
Kirchfeldstraße 40, 40217 Düsseldorf St. Vinzenz-Krankenhaus, Schloßstraße 85, 40477  
Düsseldorf Naherholung: Hofgarten Düsseldorf, 40213 Düsseldorf

**CODICE OGGETTO: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 165.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist F. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss eines Mietvertrags KEINE Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. 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.

**CODICE OGGETTO: 24013047 - 40233 Düsseldorf – Stadtmitte**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)