

Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort

# Traumhafte Maisonettewohnung über den Dächern von Pempelfort

CODE DU BIEN: 25013051



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

PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 126 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013051
Surface habitable	ca. 126 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	17.04.2025
Etage	4
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	2
Année de construction	1899

Prix d'achat	690.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 120 m <sup>2</sup>
Modernisation / Rénovation	2008
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 12 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	82.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.03.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort

## La propriété



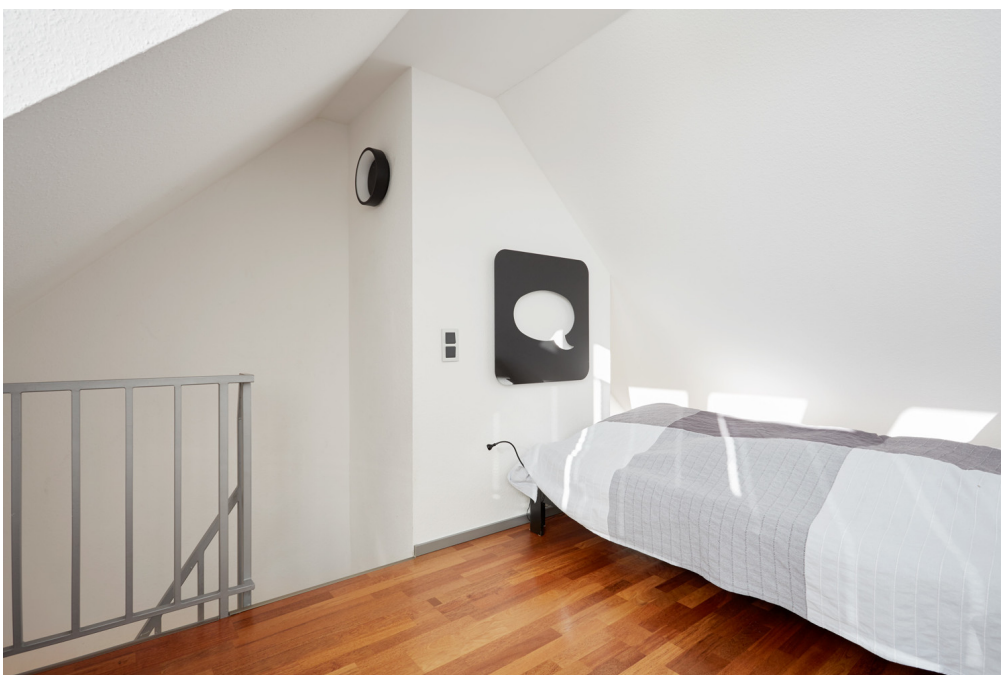
CODE DU BIEN: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort

## Une première impression

Diese stilvolle Liegenschaft stammt aus den frühen 1900er Jahren und wurde im Jahr 2000 umfassend saniert. Dabei wurde besonders darauf geachtet, den architektonischen Charakter zu bewahren und hochwertige Materialien zu verwenden. Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße (Zone 30). Dieses Objekt ist eines der Referenzprojekte des renommierten Bauträgers Albrecht Sevinc, der in Düsseldorf und Umgebung zahlreiche Sanierungen durchgeführt hat ([www.as-planenundbauen.de](http://www.as-planenundbauen.de), Referenzprojekte). Im Zuge der Kernsanierung wurde das Gebäude von 4 auf 5 Geschosse aufgestockt, sodass die hier angebotene Maisonettewohnung den Charakter eines Neubaus hat. Auf zwei Etagen erstreckt sich Ihre neue Wohnung über etwa 125 m<sup>2</sup>. Im unteren Bereich finden Sie ein großzügiges Wohn-/Esszimmer von rund 50 m<sup>2</sup> mit offener Küche. Die Designküche, die vor wenigen Jahren für etwa 30.000 Euro eingebaut wurde, ist bereits im Kaufpreis enthalten. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die etwa 12 m<sup>2</sup> große Dachterrasse. Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, die gesamte Fensterfront zur Dachterrasse zu öffnen, sodass Sie im Sommer im Freien sitzen können. Zudem erreichen Sie vom Wohnzimmer aus das knapp 28 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer sowie das rund 10 m<sup>2</sup> große Ensuite-Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche. In der oberen Etage befindet sich ein gut 30 m<sup>2</sup> großes Arbeits-/Gästezimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche. In allen Räumen wurden hochwertiges Merbau-Echtholzparkett verlegt. Zur Wohnung gehört außerdem ein separater Kellerraum, und ein Waschmaschinenanschluss ist sowohl in der Wohnung als auch im separaten Waschkeller vorhanden.

CODE DU BIEN: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort

## Détails des commodités

- Großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Design-Einbauküche
- Luxuriöses Badezimmer mit Eckbadewanne und Eckdusche
- zweites Badezimmer mit Dusche
- Merbau-Echtholzparkett in allen Räumen
- Gegensprechanlage
- Große Dachterrasse (12 qm) in Süd-/Westausrichtung (mit elektrischer Markise)
- Lichtdurchflutete Wohnung durch großzügige Fensterflächen
- Hohe Privatsphäre, da alle Räume nicht einsehbar sind
- Großer Kellerraum mit getrenntem Waschkeller, Waschmaschinenanschluss auch in Wohnung
- Wohnung ist für 1.650 Euro Nettomiete seit 2019 vermietet



CODE DU BIEN: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort

## Tout sur l'emplacement

Pempelfort ist westlich der Düsseldorfer City und nördlich der Altstadt, direkt am Rhein gelegen und gehört zum zentralen Stadtbezirk 1. Die Einwohnerzahl beläuft sich auf rund 27.000, wobei das Bevölkerungsbild bunt gemischt ist: Der Stadtteil ist sowohl Lebensmittelpunkt vieler "echter" Pempelforter als auch zahlreicher Zugereister. Der Anteil an jungen Menschen und Single-Haushalten ist hoch. Der Stadtteil verfügt über ein gutes Angebot an Grundschulen und weiterführenden Schulen. Industrie und Kunst Das Stadtbild wird von Altbauten bestimmt, wobei der Wohnraum in direkter Rheinnähe deutlich kostspieliger ist als jener im östlichen Pempelfort. Bedingt durch die enorme Dichte der hier ansässigen Konzerne und öffentlichen Institutionen verfügt der Stadtteil über eine hohe Erwerbsquote und viele Arbeitsplätze. Pempelfort ist außerdem Düsseldorfs Kunst- und Gartenzentrum: Hier befinden sich der Düsseldorfer "Hofgarten", das "Theatermuseum", der bekannte und traditionsreiche Künstlerverein Malkasten, das Goethe Museum im Schloss Jägerhof sowie die 1925 von Wilhelm Kreis erbaute Ehrenhof-Anlage, mit der Tonhalle, dem Museum NRW-Forum und dem Museum Kunstpalast. Haupteinkaufsstraßen des Stadtteils sind die Nordstraße und die Düsseldorfer Straße. Hier lassen sich alle Waren des täglichen und speziellen Gebrauchs erwerben. Auch das Angebot an Kneipen, Cafés, Restaurants und Bars ist in Pempelfort breit und vielfältig. Verkehr Durch den Stadtteil führen zahlreiche Straßenbahnlinien, ebenso die U- bzw. Stadtbahnen U 78 und U 79, die zwischen dem Düsseldorfer Hauptbahnhof und Messe/LTU Arena sowie zwischen Düsseldorf-Oberbilk und Duisburg-Meiderich verkehren. Über die S-Bahnhöfe Wehrhahn und Zoo bestehen Anschlüsse an die S-Bahnlinien S 1, S 6 und S 7 mit den Zielen Dortmund, Essen, Köln, Solingen Ohligs und dem Düsseldorfer Flughafen. Außerdem existieren an diesen S-Bahnhöfen Regionalexpress-Verbindungen. Wer lieber mit dem Auto unterwegs ist, der erhält in Pempelfort schnellen und problemlosen Anschluss an alle Hauptverkehrsstraßen der Stadt. Der Stadtteil Pempelfort ist eindeutig eines der kulturellen Zentren Düsseldorfs und deshalb als Wohnviertel besonders für Menschen mit Hang zur Kunst und Architektur geeignet, die gerne im Herzen der Stadt, grün und rheinnah leben möchten.

**CODE DU BIEN: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 82.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)