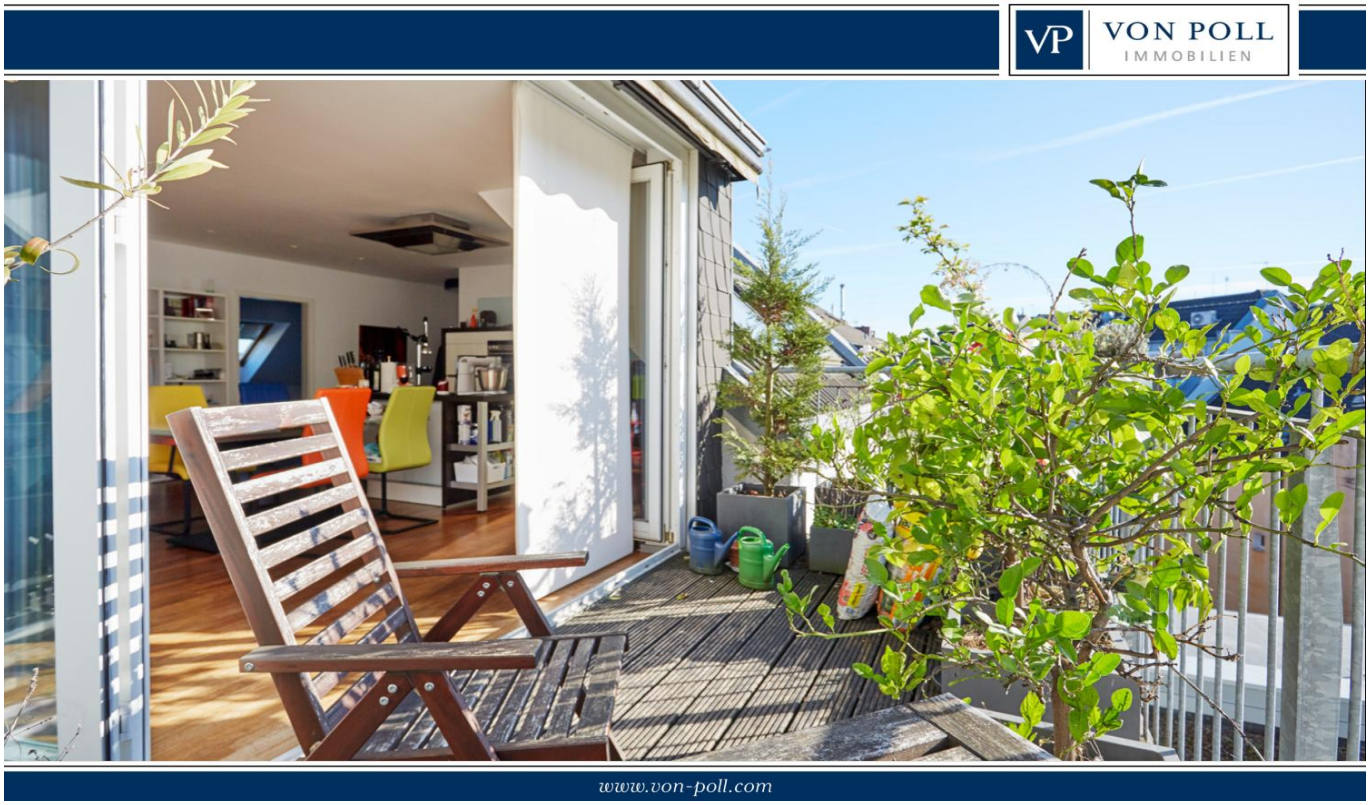
**Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort**

# Charme trifft Qualität – Maisonette mit Stil in Pempelfort

***CODICE OGGETTO: 25013051***




**PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 126 m$^2$ • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort**


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

**CODICE OGGETTO: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25013051 |
| Superficie netta | ca. 126 m² |
| DISPONIBILE DAL | 25.07.2025 |
| Piano | 4 |
| Vani | 3 |
| Camere da letto | 1 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1899 |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 649.000 EUR |
| Appartamento | Maisonette |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Superficie commerciale | ca. 120 m² |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2008 |
| Stato dell’immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 12 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 24.03.2028 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 82.90 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | C |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2000 |

**CODICE OGGETTO: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort**

# Una prima impressione

Diese stilvolle Liegenschaft stammt aus den frühen 1900 er 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, 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 m². Im unteren Bereich finden Sie ein großzügiges Wohn-/Esszimmer von rund 50 m² 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 m² 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 m² große Schlafzimmer sowie das rund 10 m² große Ensuite-Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche.

In der oberen Etage befindet sich ein gut 30 m² 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.

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

**CODICE OGGETTO: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort**

# Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort**

# Tutto sulla posizione

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 KunstDas 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.VerkehrDurch 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.

**CODICE OGGETTO: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.3.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 82.90 kwh/(m²*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.

**CODICE OGGETTO: 25013051 - 40477 Düsseldorf, Pempelfort – Pempelfort**

# Partner di contatto

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

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com