

Düsseldorf – Pempelfort

Rarität im Herzen Pempelforts: Charmante Altbauwohnung mit Balkon

Número da propriedade: 25013139



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 329.000 EUR • ÁREA: ca. 69 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25013139 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25013139 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

Numa vista geral

Número da propriedade	25013139
Área	ca. 69 m²
Disponibilidade	13.10.2025
Piso	2
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1953

Preço de compra	329.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	1975
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 3 m²
Móveis	WC de hóspedes, Varanda

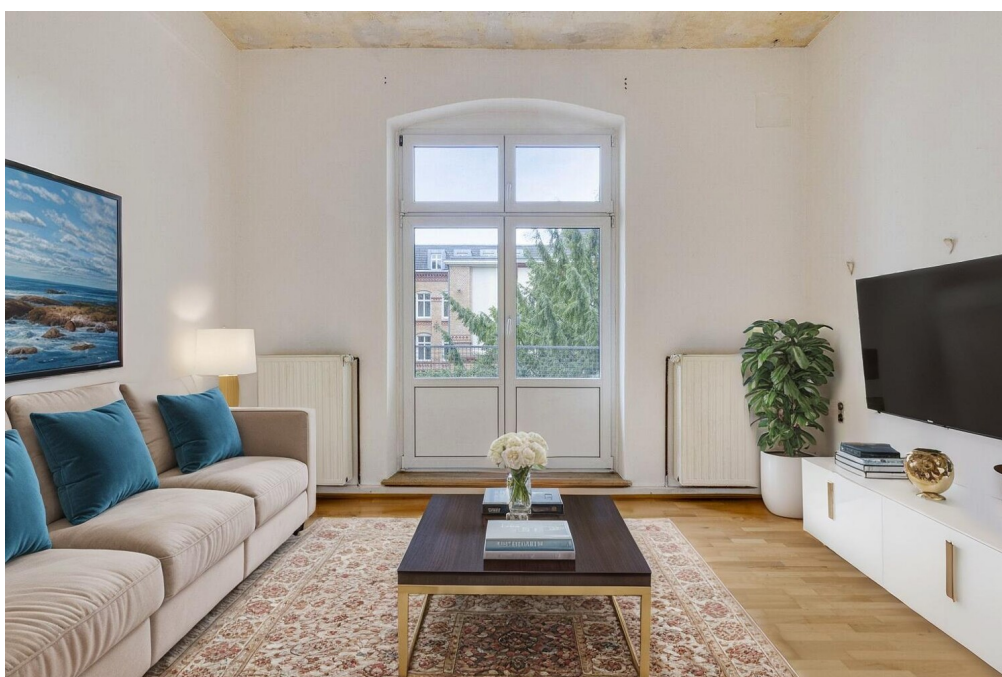
Número da propriedade: 25013139 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	141.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	18.07.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1953

Número da propriedade: 25013139 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

O imóvel



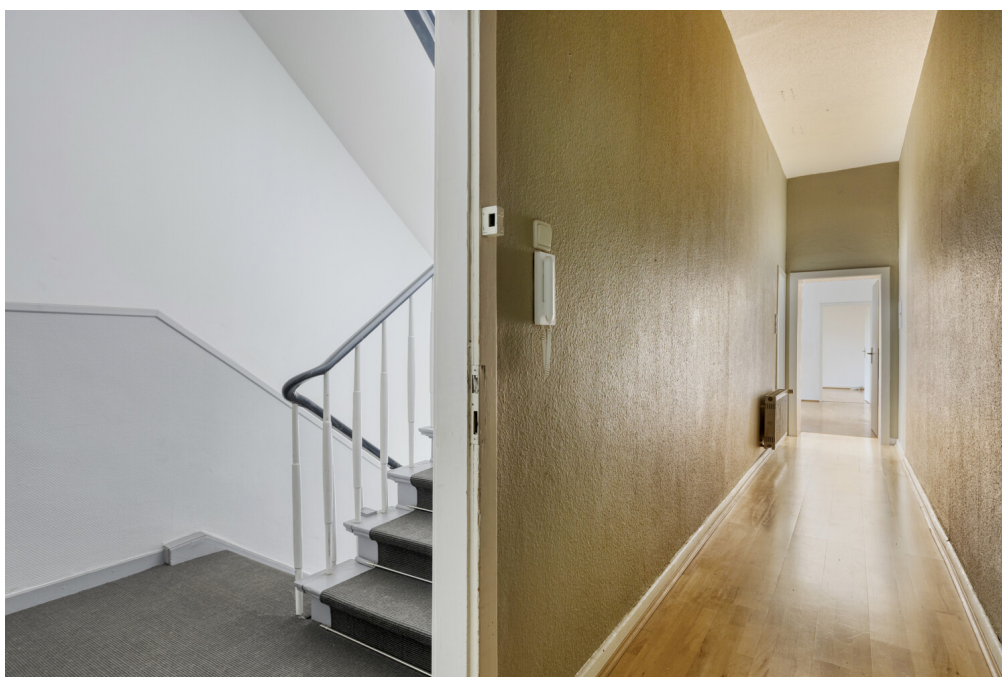
Número da propriedade: 25013139 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

O imóvel



Número da propriedade: 25013139 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

O imóvel



Número da propriedade: 25013139 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

O imóvel



Número da propriedade: 25013139 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

O imóvel



Número da propriedade: 25013139 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

O imóvel



Número da propriedade: 25013139 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

Uma primeira impressão

Im Herzen von Pempelfort, einem der gefragtesten Stadtteile Düsseldorfs, präsentiert sich diese gepflegte Wohnung aus dem Baujahr 1953. Mit einer Wohnfläche von ca. 69 m² überzeugt diese Wohnung durch ihren funktionalen Grundriss, originalen Altbaucharme sowie ihre zentrale, dabei angenehm ruhige Lage mit Balkon zum Innenhof.

Bereits das einladende Entrée vermittelt einen harmonischen ersten Eindruck. Von hier aus gelangen Sie direkt in den großzügigen Koch- und Essbereich. Die offene Raumgestaltung ermöglicht eine praktische Nutzung und schafft Verbindungen zwischen den einzelnen Wohnbereichen.

An den Koch-/Essbereich schließt sich unmittelbar das lichtdurchflutete Wohnzimmer an, welches zugleich den Zugang zum Balkon eröffnet. Dieser bietet einen ruhigen Ausblick in den gepflegten Innenhof – hier können Sie entspannte Stunden abseits des urbanen Trubels genießen und finden dennoch alle Annehmlichkeiten des Stadtlebens in direkter Nachbarschaft.

Das Schlafzimmer erreichen Sie vom Wohnzimmer aus. Es bietet ausreichend Platz für ein komfortables Bett sowie ergänzendes Mobiliar.

Das großzügig geschnittene Bad ist funktional gestaltet und verfügt über alle notwendigen Ausstattungsmerkmale. Die Wohnung eignet sich somit optimal für vielfältige Wohnbedürfnisse – ob zur Eigennutzung oder langfristigen Vermietung.

Die Wohnung zeichnet sich durch ihren Altbaucharme, hohe Decken sowie Holzbalkendecken aus, die das besondere Flair der Immobilie unterstreichen. Der funktionale Grundriss eignet sich sowohl für Singles als auch Paare.

Der Modernisierungsbedarf bietet Ihnen die Gelegenheit, Ihre persönlichen Wohnideen zu verwirklichen und die Wohnung ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

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

Número da propriedade: 25013139 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25013139 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 141.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.
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.

Número da propriedade: 25013139 - 40479 Düsseldorf – Pempelfort

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com