

# Exposé

## Penthouse in Düsseldorf

### Dachgeschoßwohnung mit Blick über den Hofgarten und Potenzial zur Erweiterung



Objekt-Nr. OM-343530

### Penthouse

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Pawlowski

Pempelforter Str.44  
40211 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1923	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	10,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

!! Verkauft wird der Bestand ohne Ausbau 4OG=DG und Spitzboden!! ca. 200m<sup>2</sup> nach Umbau= alte Pläne und Ansicht in den Grundrissen unten.

Der Spitzboden/Speicher ist nicht saniert! Nur die DG Wohnung/4OG mit ca. 100m<sup>2</sup> ist aktuell bewohnbar. Dies ist ein Projekt was verkauft wird!

Jedoch mit der Möglichkeit nach Sanierung-Umbau des Speichers auf 200m<sup>2</sup> zu erweitern.

Bauantrag ist selbst einzureichen.

Der Ausbau kann individuell durch den Käufer auf eigene Kosten erfolgen und muss nicht zusätzlich mehr zugestimmt werden.

Somit ist das ein Kauf auf Vorrat mit viel Potenzial.

-- Weitere Wohnungen im Objekt zu je ca 4.900,-€ je m<sup>2</sup> vorhanden! --

-- 2 Tolle Hinterhofhäuser mit Loftcharakter, entkernt, 300m<sup>2</sup> ebenfalls zum Ankauf möglich --

Die Fassade und Hausflur werden demnächst neu gestaltet/gestrichen.

Öffentliche Parkplätze direkt vor der Türe und gegenüber. Sowie Langzeitmieten in direkt umliegenden Parkhäusern möglich.

## Ausstattung

Es handelt sich um Sondereigentum mit normaler Ausstattung. Die beiden Häuser im Hinterhof werden zusammen im jetzigen Zustand ebenfalls verkauft und sind kurzfristig verfügbar.

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Diese besondere Wohnung liegt in einem der pulsierendsten Stadtteile Düsseldorfs: Pempelfort. Mit seiner zentralen Lage und der unmittelbaren Nähe zum Hofgarten, der nur wenige Schritte entfernt liegt, vereint dieser Standort Natur und Urbanität auf einzigartige Weise. Der Hofgarten – die grüne Lunge der Stadt – lädt zu entspannenden Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein und sorgt für ein einmaliges Wohlfühlambiente mitten im Herzen von Düsseldorf.

Pempelfort selbst bietet eine vielfältige Mischung aus Kunst, Kultur und urbanem Leben, sowie die direkte Nähe zur Schadowstr und Königsallee.

In den umliegenden Straßen finden Sie eine lebendige Café- und Restaurantkultur, kleine Boutiquen, Galerien und alles, was das Herz begehrt. Die Anbindung an die Altstadt, Rhein und den Hauptbahnhof ist ideal:

Sie erreichen diese in wenigen Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß oder dem Fahrrad. Gleichzeitig ist die Lage ein idealer Ausgangspunkt für Berufspendler und Stadtliebhaber gleichermaßen, da alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs sowie eine hervorragende Infrastruktur direkt vor der Tür liegen.

Diese Lage vereint das Beste aus beiden Welten – das pulsierende Leben der Großstadt und die Ruhe und Erholung inmitten der Natur – und macht diese Wohnung zu einem wahrhaft exklusiven Rückzugsort in Düsseldorf.

Flughafen 8,46 km | Fernbahnhof 870 m | Bus 230 m

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie

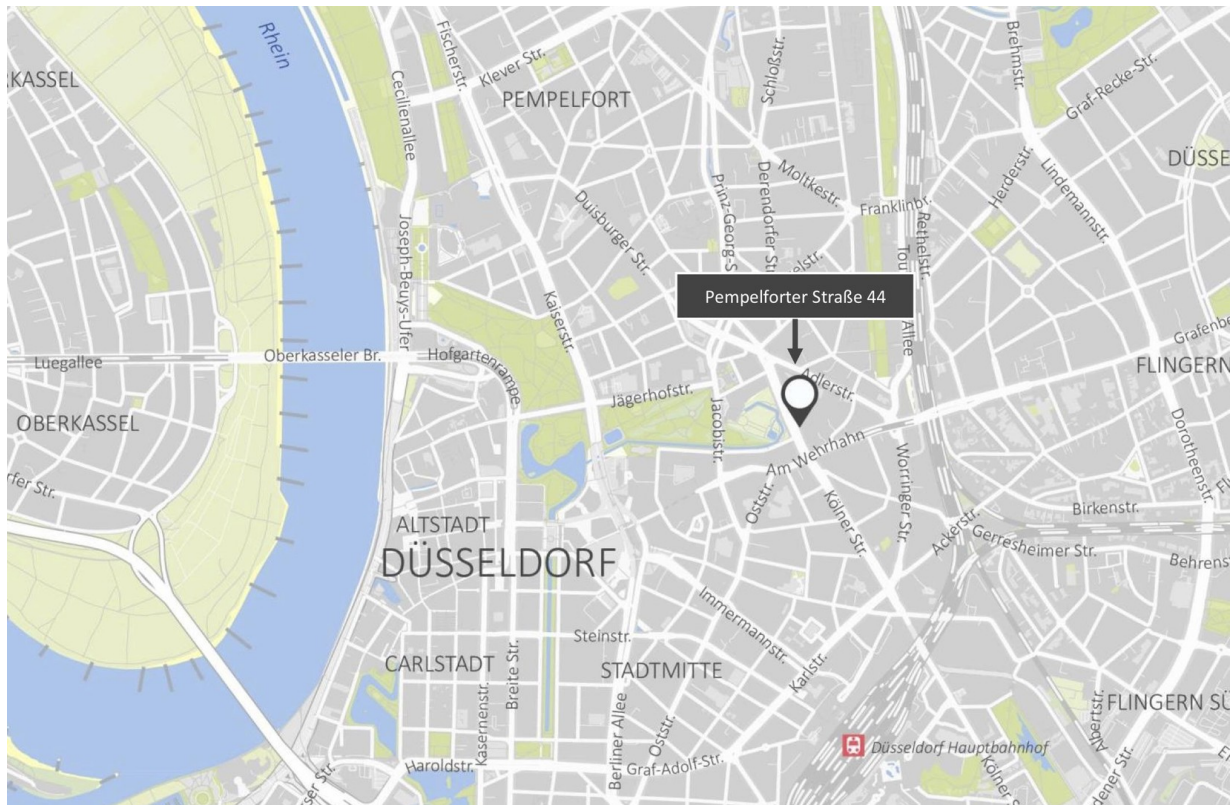


# Exposé - Galerie



3de Rückseite

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Mögliche Gestaltung neu



Mögliche Gestaltung

# Exposé - Galerie



Speicher/Spitzboden aktuell



Speicher/Spitzboden aktuell



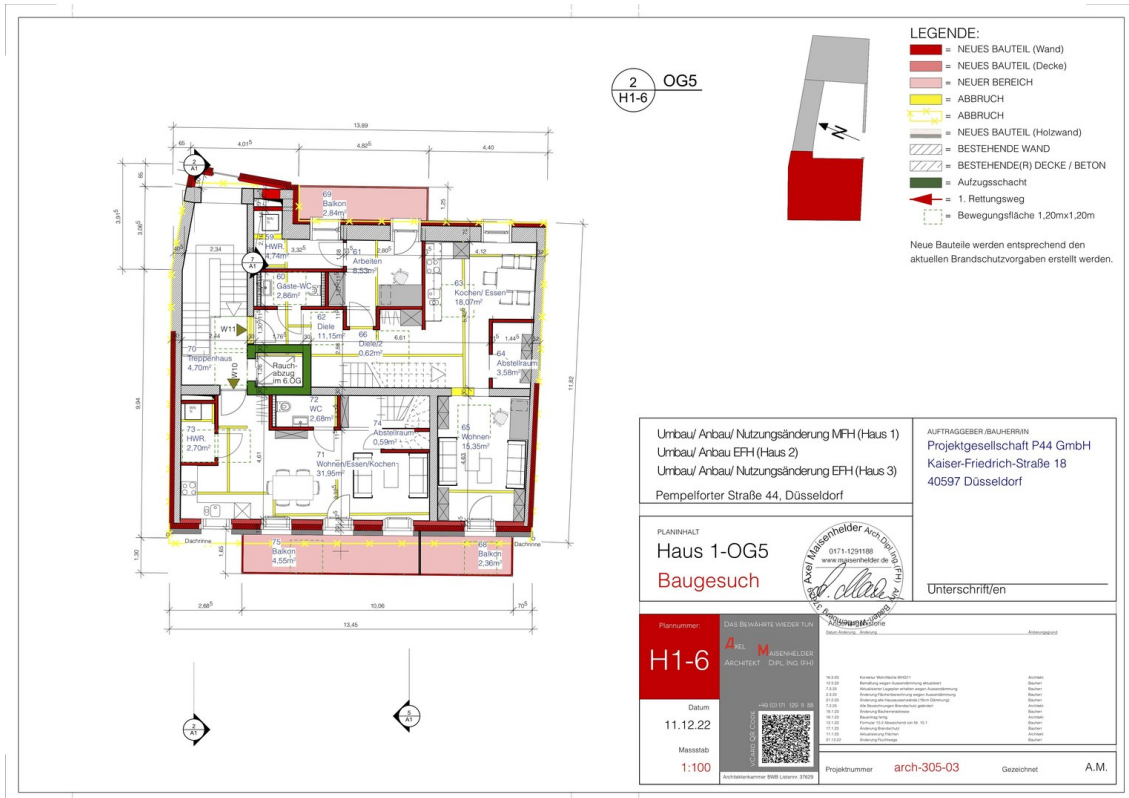
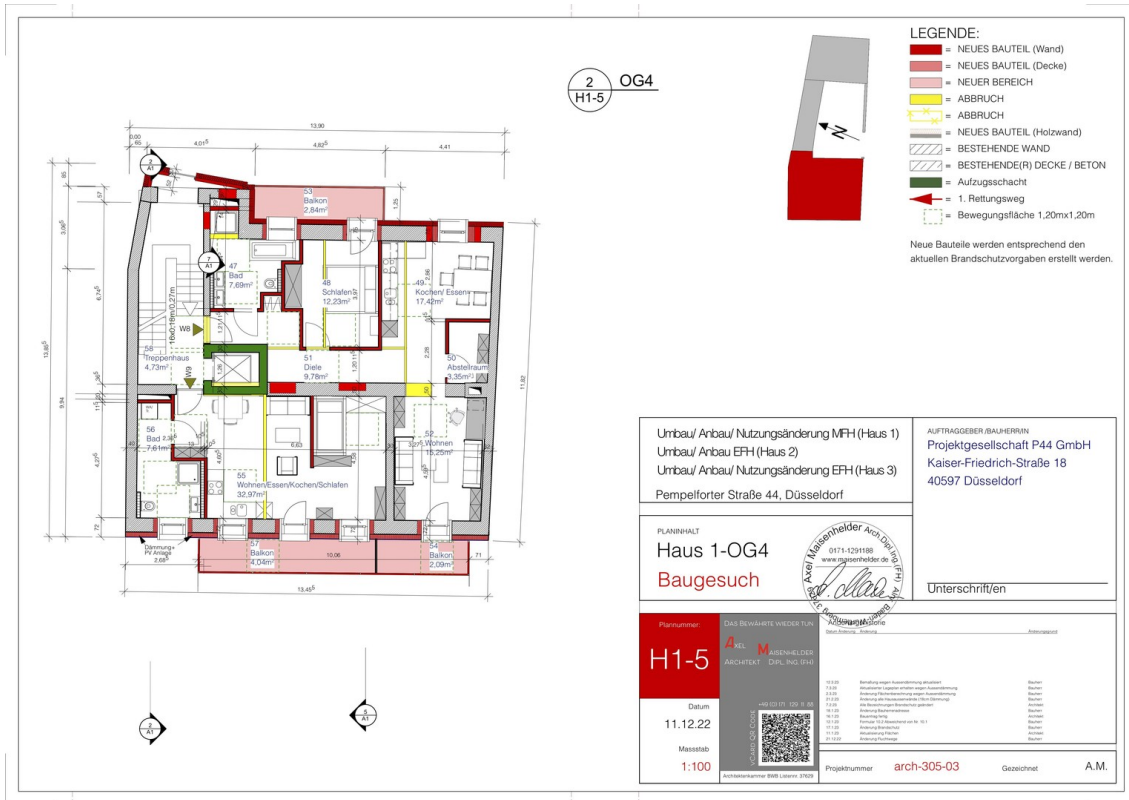
Blick DG

# Exposé - Galerie



Blick DG

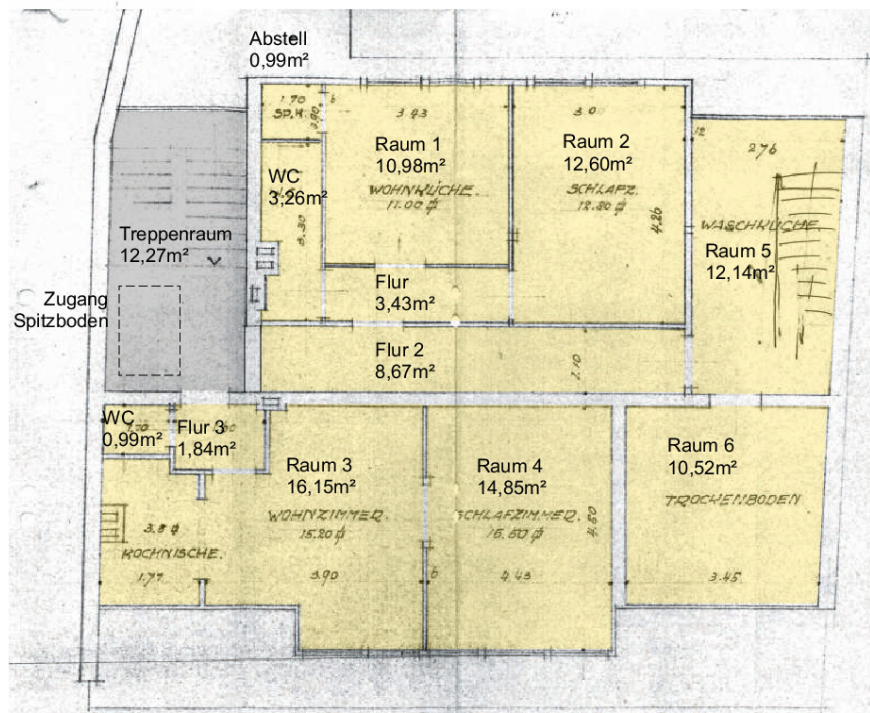
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



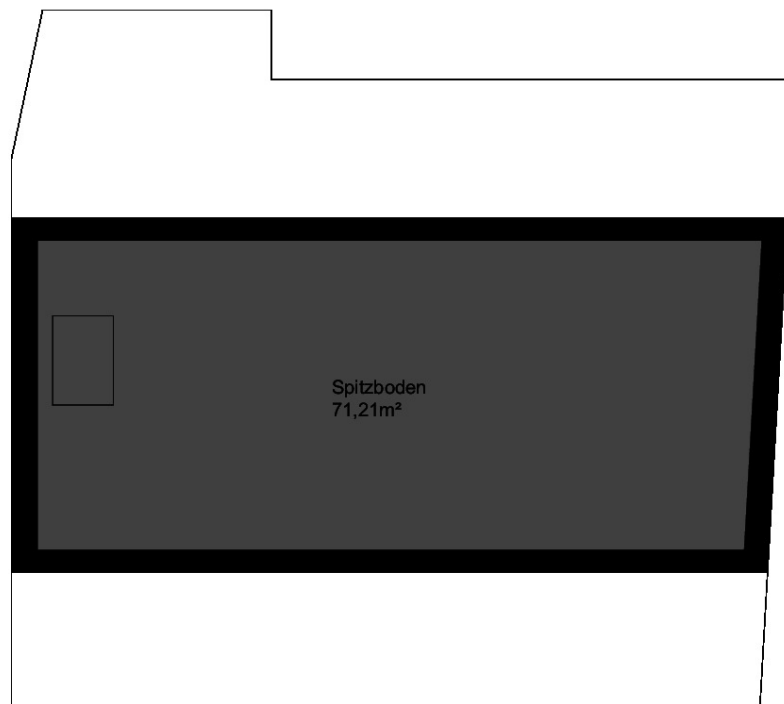
# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

Flächenermittlung  
MFH Pempelforter Straße 44, Düsseldorf  
M 1:100  
10.03.2021

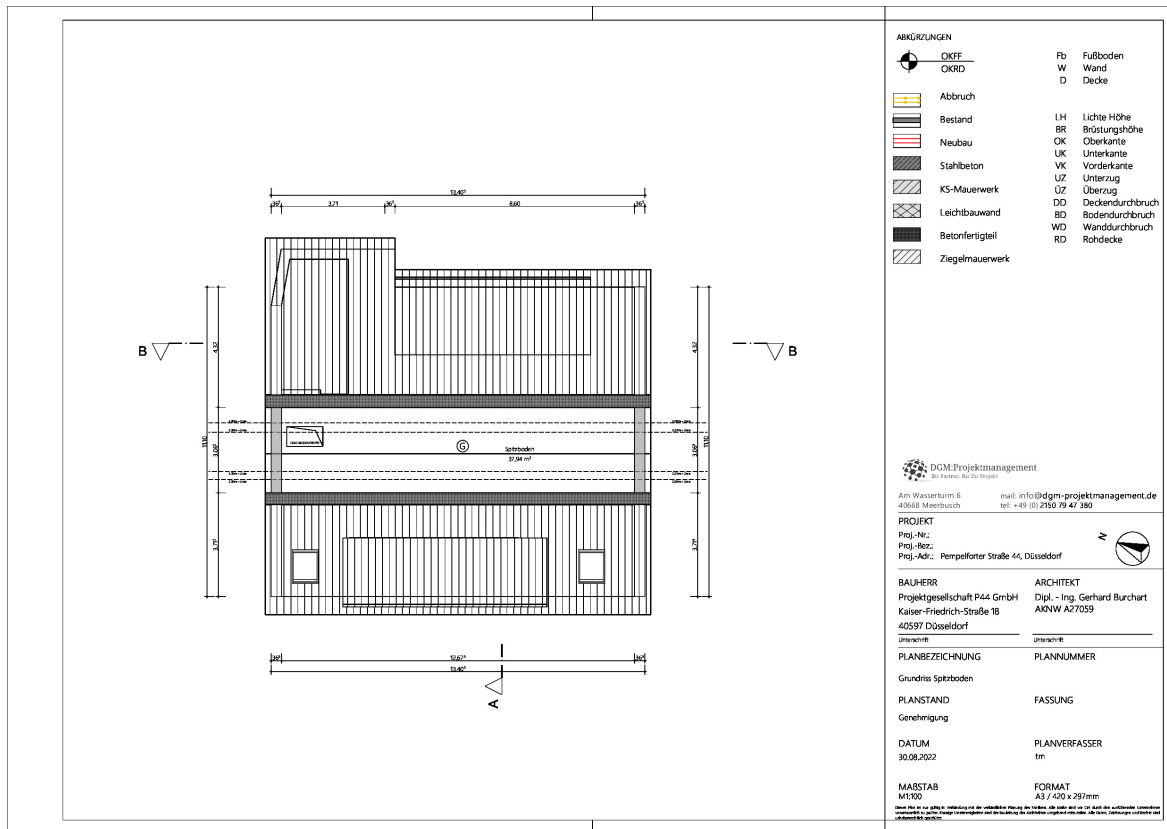
# Exposé - Grundrisse



Grundriss Spitzboden

Flächenermittlung  
MFH Pempelforter Straße 44, Düsseldorf  
M 1:100  
10.03.2021

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

