

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### Erstbezug Altbauperle Pempelfort! Stilvoll kernsanierte Beletage mit Loggia u. Aufzug



Objekt-Nr. OM-422680

#### Wohnung

Verkauf: **605.000 €**

40211 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1895	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	5	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,15 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die klassische 3-Zimmer-Altbauwohnung mit hohen Decken wird provisionsfrei im Erstbezug nach Kernsanierung angeboten. Sie liegt im 1. OG/Beletage eines repräsentativen Stilaltbaus von 1895 in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Pempelfort.

Das Haus wurde in 2023-2025 aufwendig saniert und um 2,5 Etagen aufgestockt. Insbesondere wurden folgende Maßnahmen ausgeführt:

- \* Aufstockung um 2,5 Etagen mit Mansarddach und Gauben
- \* neuer Dachstuhl und neue Dachdämmung und -eindeckung
- \* Einbau hochwertiger dreifachverglaster Holz-Aluminium-Fenster
- \* dreifachverglaste Holz-Dachfenster mit Wärmeschutzverglasung und solarbetriebenen Markisen
- \* Reinigung, Sanierung und Neuanstrich der straßenseitigen Stuckfassade
- \* Anbau Glasaufzug
- \* Stilllegung der Gasheizung und Anschluss an das Fernwärmennetz
- \* komplette Dämmung Hoffassade, Dämmung straßenseitige Fassade wo möglich
- \* Dämmung Kellerdecke
- \* Anbau linksseitiger Balkone
- \* neue Balkongeländer, auch für existierende rechtsseitige Loggien
- \* Einbau Videosprechanlage
- \* Neugestaltung und Renovierung Treppenhaus sowie Ergänzung der Haupttreppe
- \* neue maßgefertigte Eingangs-Kassettentür
- \* Neugestaltung Innenhof mit Terrasse

und Fahrradabstell

Die inserierte Wohnung verfügt über einen großzügigen hellen Wohnraum, eine gut geschnittene Wohnküche, eine Loggia mit Westausrichtung und Blick auf den Innenhof, sowie ein Schlafzimmer mit Ensuite-Duschbad. Ein zusätzlicher, kompakter und heller Raum eröffnet weitere Möglichkeiten z.B. als Home Office. Zudem verfügt die Wohnung über ein modernes Gäste-WC.

Die Materialien wurden stilgerecht ausgewählt. So sind die Wohn- und Schlafräume mit einem klassischen Eichenparkett Natur im Fischgrat ausgelegt und das Bad sowie Gäste-WC mit einem Feinsteinzeug in Zementfliesenoptik.

Hohe Fußleisten, echte Kassettentüren mit edlen Türdrückern sowie die Waschtisch-Metallkonsole lassen den Charme der Jahrhundertwende neu aufleben.

Insgesamt besticht die Wohnung durch die ihre zentrale und dennoch ruhige Innenstadtlage und den klassischen und großzügigen Zuschnitt in Verbindung mit modernem Wohnkomfort.

## **Ausstattung**

Haus s.o.

Wohnung:

- \* neue Parkettböden Eiche natur im Fischgrat verlegt
- \* Feinsteinzeug Zementfliesenoptik schwarz-weiß in Bad u. Gäste-WC, großformatige Wandfliesen
- \* Ensuite-Bad mit bodengleicher Dusche und Downlights
- \* Gäste-WC mit Fenster
- \* Design-Markenarmaturen in mattschwarz
- \* hochwertige Sanitärobjecte von Villeroy & Boch, Duravit
- \* Waschtischkonsole
- \* Rainshower mit maßgefertigter Glas-Duschabtrennung
- \* Handtuchheizkörper im Bad
- \* alle Leitungen wurden erneuert  
(Strom, Heizung, Wasser, Abwasser)
- \* Ertüchtigung Schallschutz
- \* neue Kassettentüren mit edlen Türdrückern
- \* neue Eingangstür
- \* Fensterbänke in Naturstein
- \* Loggia zum Innenhof mit Bangkirai-

Holzdielen

\* Waschkeller

\* neu angelegter Innenhof mit Fahrradabstell

\* Kellerraum

**Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Ein Tiefgaragenstellplatz ist optional anmietbar.

## **Lage**

Zu Recht gehört Pempelfort zu den beliebtesten etablierten Wohnlagen Düsseldorfs.

Der u.a. an die Altstadt und Düsseltal angrenzende Stadtteil verfügt mit Grünflächen (z.B. Hofgarten, Maurice Ravel Park, Berty Albrecht Park), mehreren Museen, Tonhalle, Zugang zu Rhein, Oper und Altstadt über einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Es gibt ein breites, attraktives Angebot an Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten.

Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße, fußläufig zu Straßenbahn und S-Bahn-Haltestelle D-Zoo, und ist über die Toulouser Allee auch sehr gut per Auto angebunden.

Eine Straße weiter befinden sich zahlreiche Restaurants und Cafés. Die Einkaufsstraße Rethelstraße mit Supermärkten, Apotheke, individuellen Läden ist ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Eine gute schulische u. ärztliche Infrastruktur ist vorhanden.

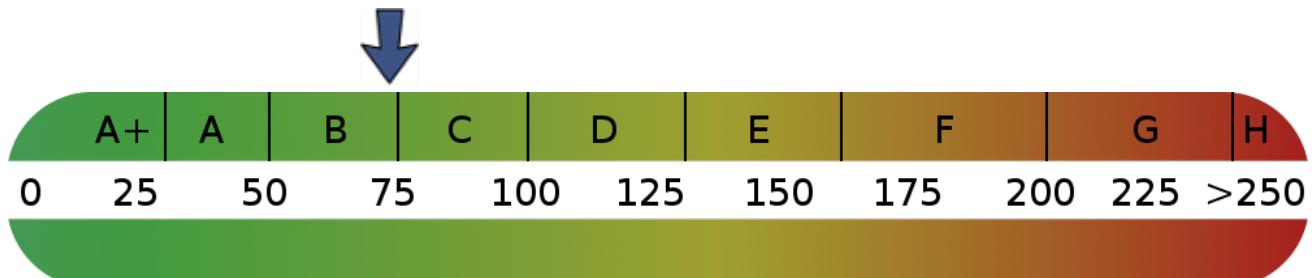
In der Straße gibt es eine Mobilitätsstation (Carsharing, Lademöglichkeiten für Autos, E-Roller und Fahrräder).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	75,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Gemütliche Wohnküche

# Exposé - Galerie



Geräumiges Wohnzimmer



Gäste-WC m. Fenster



Schlafzimmer mit Ensuite Bad

# Exposé - Galerie



Praktisches Home Office



Für Altbaufans