

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

**Sofort einziehen! Provisionsfreie 3-Zimmerwohnung mit
2 Balkonen**



Objekt-Nr. OM-439309

Wohnung

Verkauf: **448.900 €**

40211 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	90,25 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	485 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hinweis: Die dargestellten Bilder zeigen die Wohnung im Originalzustand. Es handelt sich um reale Aufnahmen und keine virtuellen Darstellungen.

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 90,25 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1956 – in einer der gefragtesten Lagen Düsseldorfs: Pempelfort.

Die Kombination aus zentraler Lage, durchdachtem Grundriss und solider Gebäudequalität macht diese Einheit sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer besonders attraktiv.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen eine freundliche, einladende Wohnatmosphäre – ein entscheidender Faktor für nachhaltige Vermietbarkeit und Wohnqualität.

Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das flexibel genutzt werden kann – ideal als Homeoffice, Kinderzimmer oder Gästezimmer. Diese Flexibilität erhöht sowohl die Zielgruppenbreite bei der Vermietung als auch den Wohnkomfort für Eigennutzer.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone, die zusätzlichen Lebensraum im Freien bieten – ein stark nachgefragtes Merkmal im urbanen Umfeld und ein klarer Pluspunkt für Mieter wie auch Bewohner.

Durch die kürzlich durchgeführten Modernisierungen präsentiert sich die Wohnung in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Ein direkter Bezug oder eine kurzfristige Vermietung ist somit problemlos möglich – ideal für einen schnellen Start ohne zusätzlichen Aufwand.

Die Lage in Düsseldorf-Pempelfort überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur, hohe Nachfrage und stabile Wertentwicklung – ein entscheidender Vorteil für langfristig orientierte Investoren.

Ausstattung

- ca. 90,25 m² Wohnfläche
- 3 gut geschnittene Zimmer
- 2 Balkone
- 2. Obergeschoss
- Neue Wohnungseingangstür
- Neue Fenster sowie neue Balkontür zur Vorderseite
- Gas-Zentralheizung (Baujahr 2010)
- gepflegter Zustand durch umfangreiche Erneuerungen in der Wohnung
- Baujahr Gebäude 1956
- Vinylboden und Fliesen
- Neue Elektrik
- Neue Wasserleitungen

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Bezugsfrei: sofort

Hausgeld: 485€ monatlich inkl. Rücklagen

Provisionsfrei!

Impressum:

HSK Immobilien GmbH

Vogelsanger Weg 91

40470 Düsseldorf

Lage

Die Wohnung befindet sich in Düsseldorf-Pempelfort – einer der gefragtesten und wertstabilsten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Der Stadtteil steht seit Jahren für hohe Nachfrage, urbane Lebensqualität und eine überdurchschnittlich stabile Vermietbarkeit.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants sind bequem fußläufig erreichbar. Diese Kombination aus Alltagstauglichkeit und urbanem Angebot macht die Lage sowohl für Mieter als auch Eigennutzer besonders attraktiv.

Die Düsseldorfer Innenstadt, die Königsallee sowie der Hofgarten sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten ein vielseitiges Angebot an Freizeit-, Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten – ein klarer Standortvorteil im Vergleich zu vielen anderen Lagen.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof.

Die Mischung aus zentraler Lage, hoher Lebensqualität und nachhaltiger Nachfrage macht Pempelfort zu einer der begehrtesten Wohnadressen Düsseldorfs – sowohl für langfristig orientierte Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit Anspruch an urbanes Wohnen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	179,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



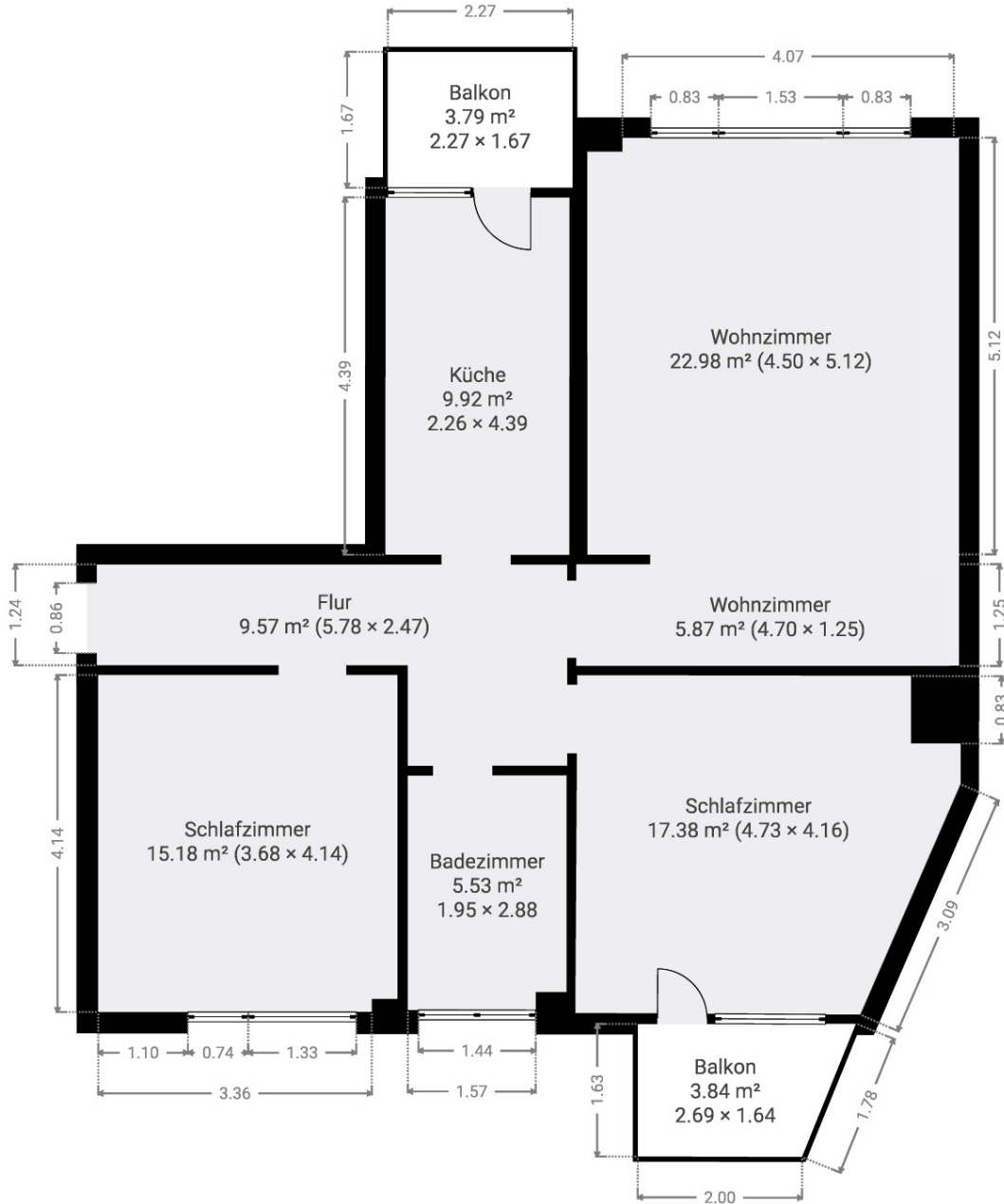
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

▼ 2. Stock

RÄUME: 7



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der KUBUS GmbH

