

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Erstbezug nach Sanierung | 3 Zimmer mit Balkon & Aufzug | Top-Lage in Düsseldorf-Pempelfort



Objekt-Nr. OM-442844

Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Kevin Funke

Yorckstraße 1a
40476 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	65,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	211 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modern, hochwertig, bezugsfertig – diese vollständig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch klare Architektur, hochwertige Materialien und eine durchdachte Neuaufteilung.

Bequem erreichbar über den Aufzug, erwartet Sie ein stilvoller Erstbezug in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1954. Die Wohnung wurde technisch wie optisch umfassend erneuert: neue Elektrik, neue Leitungen, neue Heizkörper sowie eine moderne Gasetagenheizung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und energetische Sicherheit.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Hier entsteht ein moderner Lebensmittelpunkt mit viel Licht und klaren Linien – ideal für Paare, anspruchsvolle Singles oder kleine Familien.

Das Schlafzimmer liegt ruhig zum Innenhof und verfügt über einen Balkon, der zum Entspannen einlädt. Ein weiteres Zimmer eignet sich flexibel als Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer.

Das innenliegende Bad wurde vollständig neu gestaltet und hochwertig ausgestattet – großformatige Fliesen, moderne Armaturen und ein integrierter Waschmaschinenanschluss schaffen ein stimmiges Gesamtbild.

Ein eigener Kellerraum rundet das Angebot ab.

Diese Wohnung vereint hochwertige Sanierung, funktionale Grundrissoptimierung und eine der gefragtesten Lagen Düsseldorfs – eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Ausstattung

- Erstbezug nach umfassender Kernsanierung
- Optimierte 3-Zimmer-Aufteilung
- Offene Wohnküche
- Hochwertiges Eichenparkett in allen Wohnräumen
- Großformatige Feinsteinfliesen im Bad
- Moderne Badarmaturen
- Komplett erneuerte Elektrik und Leitungsführung
- Neue Gasetagenheizung inklusive Heizkörper
- Neue Innentüren und Zargen
- Glatt gespachtelte Wände
- Balkon zum ruhigen Innenhof
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Kellerraum
- Aufzug im Haus

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

Sonstiges

W[T]K Immobilien GmbH

Benderstr. 14 | 40625 Düsseldorf

Amtsgericht Düsseldorf | HRB 94084

Geschäftsführung: Jörg N. Happ, Kevin Funke

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Düsseldorf-Pempelfort – einem der gefragtesten Wohnquartiere der Landeshauptstadt.

Pempelfort steht für urbanes Leben mit gewachsener Infrastruktur. Cafés, Restaurants, kleine Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten prägen das Straßenbild. Der nahegelegene Fachhochschul-Campus sowie zahlreiche Bürostandorte machen die Lage besonders attraktiv für Berufstätige und Studierende.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Innenstadt, Hauptbahnhof und Medienhafen sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig bieten Parks und Grünflächen im Düsseldorfer Norden Raum für Erholung.

Hier wohnen Sie zentral – und dennoch angenehm ruhig.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Detail

Exposé - Grundrisse



Grundriss