

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Provisionsfreie, bezugsfertige 3 Zimmerwohnung in TOP Lage mit 2 Balkonen



Objekt-Nr. OM-451125

Wohnung

Verkauf: **424.800 €**

40211 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Lage: Wo Düsseldorf am schönsten ist

In einer der begehrtesten und wertstabilsten Lagen der Landeshauptstadt, im Herzen des lebendigen Stadtteils Pempelfort, erwartet Sie diese großzügige Etagenwohnung. Hier genießen Sie die perfekte Symbiose aus urbanem Lifestyle und hoher Lebensqualität. Diese Einheit befindet sich im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1956, das den soliden Charme seiner Epoche mit moderner Instandhaltung verbindet. Ob zur Eigennutzung als neues Familiendomizil oder als erstklassige Ergänzung Ihres Immobilienportfolios – dieses Objekt bietet Ihnen alle Möglichkeiten.

Zustand & Ausstattung: Einziehen und Aufatmen

Vergessen Sie langwierige Renovierungsphasen. Die Wohnung wurde erst kürzlich umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem hervorragenden, zeitgemäßen Zustand. Es besteht keinerlei Instandsetzungsschritt, sodass Sie oder Ihre zukünftigen Mieter die ca. 90 m² Wohnfläche sofort uneingeschränkt nutzen können.

Besonders hervorzuheben ist der durchdachte Grundriss: Die Räume sind großzügig geschnitten und lassen viel Tageslicht herein. Das flexible dritte Zimmer lässt sich perfekt an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen – ob als produktives Home-Office in ruhiger Atmosphäre, gemütliches Kinderzimmer oder Gäste-Bereich.

Flexibilität & Rendite: Zahlen, die überzeugen

Dieses Objekt ist ein echter Allrounder. Für Selbstnutzer bietet es die seltene Chance, kurzfristig in Pempelfort Fuß zu fassen. Für Kapitalanleger ist die Wohnung ein wertstabiler Baustein mit exzellenten Kennzahlen:

Mietpotential: Bei einer kalkulierten Jahresnettokaltmiete von 19.500 € erzielen Sie eine attraktive Bruttomietrendite von ca. 4,59 % (bezogen auf den Angebotspreis).

Preisleistung: Der Kaufpreis-Faktor von ca. 21,79 ist für diese Top-Lage ein herausragendes Angebot und unterstreicht das wirtschaftliche Potenzial der Immobilie.

Zukunftssicherheit: Investition in Bestlage

Eine Immobilie in Pempelfort ist mehr als nur Wohnraum – sie ist eine Versicherung gegen Wertverlust. Dank der direkten Nähe zur Düsseldorfer Innenstadt, dem Hofgarten und den zahlreichen Cafés und Boutiquen der Nordstraße profitieren Sie langfristig von einer höchsten Vermietbarkeit und einer kontinuierlichen Wertentwicklung.

Wichtige Details zum Verkauf

Ehrliche Einblicke: Wir setzen auf Transparenz. Bei den verwendeten Fotos handelt es sich um Originalaufnahmen ohne digitale Bearbeitung oder Weitwinkel-Tricks. Was Sie auf den Bildern sehen, entspricht der Realität vor Ort.

Übergabe: Volle Flexibilität für Sie – die Wohnung wird beim Kauf vollständig leerstehend übergeben, sodass einer sofortigen Eigennutzung oder Neuvermietung nichts im Wege steht.

Ausstattung

Wohnfläche: Ca. 90 m² großzügig gestaltetes Wohnerlebnis

Zimmer: 3 optimal geschnittene und flexibel nutzbare Räume (ideal für Home-Office oder Familie)

Außenbereich: 2 Balkone für entspannte Stunden unter freiem Himmel

Etage: Komfortabel gelegen im 2. Obergeschoss

Technische Modernisierung & Energie:

Elektrik & Sanitär: Komplette Erneuerung der gesamten Elektrik sowie aller Wasserleitungen

Fenster: Neue Fenster sowie neue Balkontür zur Vorderseite

Heizung: Zuverlässige und effiziente Gas-Zentralheizung

Sicherheit: Einbau einer neuen, modernen Wohnungseingangstür (Sicherheitsstandard)

Bodenbeläge: Hochwertiger, langlebiger Vinylboden in moderner Optik

Badezimmer: Zeitloses Design in stilvoller Fliesenoptik

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Keine Käuferprovision, Provisionsfrei!

Impressum:

HSK Immobilien GmbH

Vogelsanger Weg 91

40470 Düsseldorf

Lage

Die Lage: Pempelfort – Urbaner Lifestyle trifft auf nachbarschaftliches Flair

Pempelfort zählt zweifellos zu den lebendigsten und begehrtesten Vierteln Düsseldorfs – ein Stadtteil, der Lebensqualität auf höchstem Niveau definiert. Direkt vor Ihrer Haustür erwartet Sie ein inspirierender Mix aus gemütlichen Cafés, erstklassiger Gastronomie und individuellen Boutiquen, die dem Viertel sein einzigartiges, charmantes Gesicht verleihen.

Das Privileg der kurzen Wege

In dieser Lage erledigen Sie alles bequem zu Fuß oder mit dem Rad. Ob der schnelle Espresso am Morgen, der entspannte Wocheneinkauf auf der Nordstraße oder der Besuch auf dem beliebten lokalen Wochenmarkt – die hervorragende Infrastruktur macht das Auto im Alltag praktisch überflüssig.

Natur und City in perfekter Balance

Für Auszeiten im Grünen sorgen der nahegelegene Hofgarten und die Rheinuferpromenade, die Sie in nur wenigen Gehminuten erreichen. Gleichzeitig liegt die pulsierende City mit der weltberühmten Königsallee und der historischen Altstadt in direkter Nachbarschaft. Sie wohnen dort, wo Düsseldorf am lebendigsten ist.

Bestens angebunden

Die erstklassige Vernetzung durch den ÖPNV garantiert Ihnen maximale Mobilität in alle Richtungen. Den Hauptbahnhof sowie alle wichtigen Knotenpunkte der Stadt erreichen Sie in kürzester Zeit, was die Lage auch für Berufspendler ideal macht.

Fazit zur Lage

Wohnen in Pempelfort bedeutet, mitten im Geschehen zu sein und dennoch eine authentische, herzliche Atmosphäre zu genießen. Es ist ein Standort, der urbanes Wohnen mit einer hohen Wertbeständigkeit vereint – eine Adresse, die man mit Stolz bewohnt.

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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



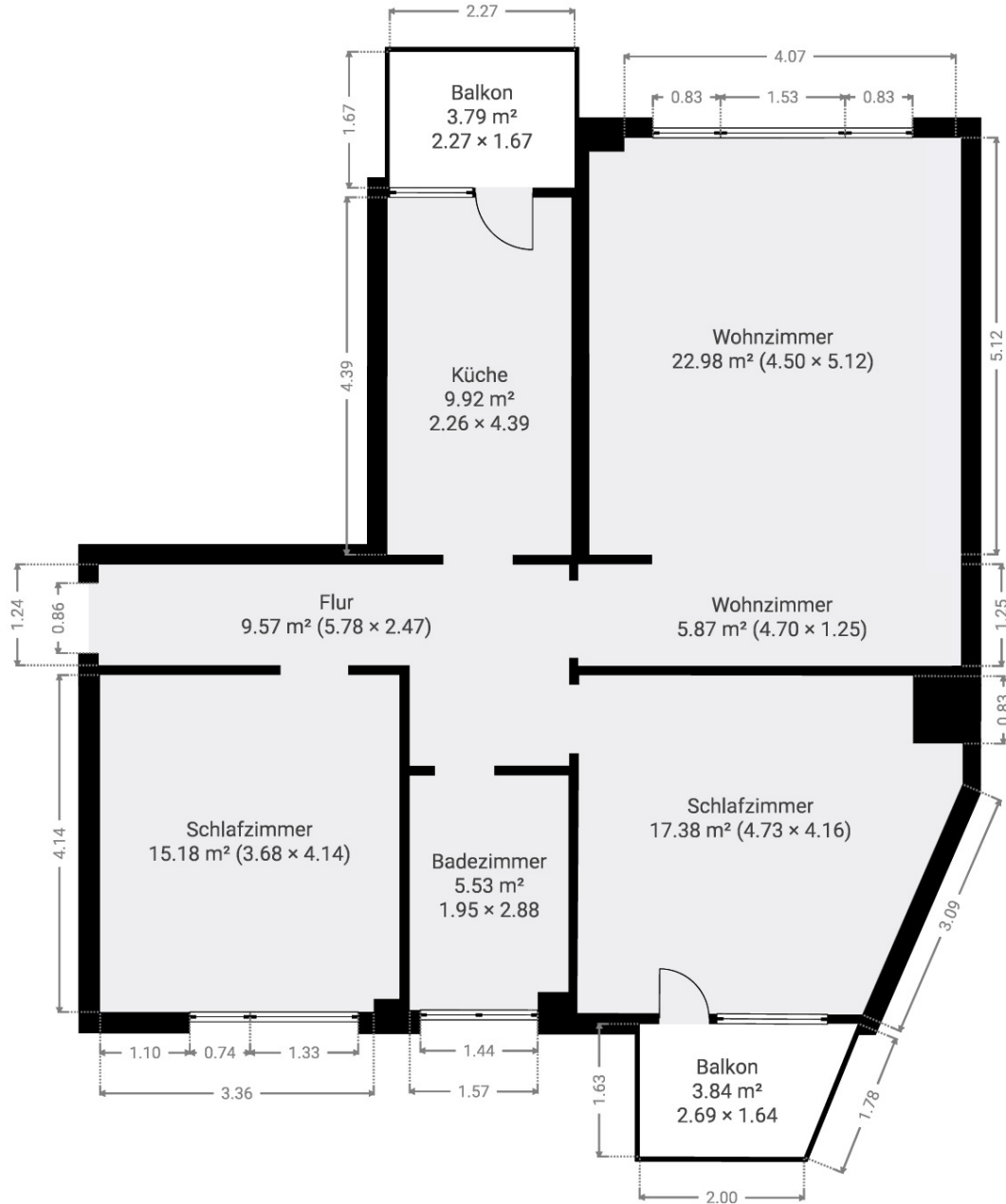
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

▼ 2. Stock

RÄUME: 7



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der KUBUS GmbH

