Düsseldorf – Flingern

Helle 2-Zimmerwohnung in Flingern-Nord zum wohlfühlen

??????? ????????: 22013071K

???? ??????: 330.000 EUR • ?????????: ca. 50,96 m² • ???????: 2

??????? ????????: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

?? ??? ?????

??????? ????????	22013071K
?????????	ca. 50,96 m²
?????????? ???	31.08.2022
??????	4
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1955

???? ??????	330.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 6 m²
??????	????????????? ???????

??????? ????????: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	06.06.2028
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	160.60 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1986

??????? ????????: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

?? ???????

??????? ????????: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

?? ???????

??????? ????????: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

?? ???????

??????? ????????: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

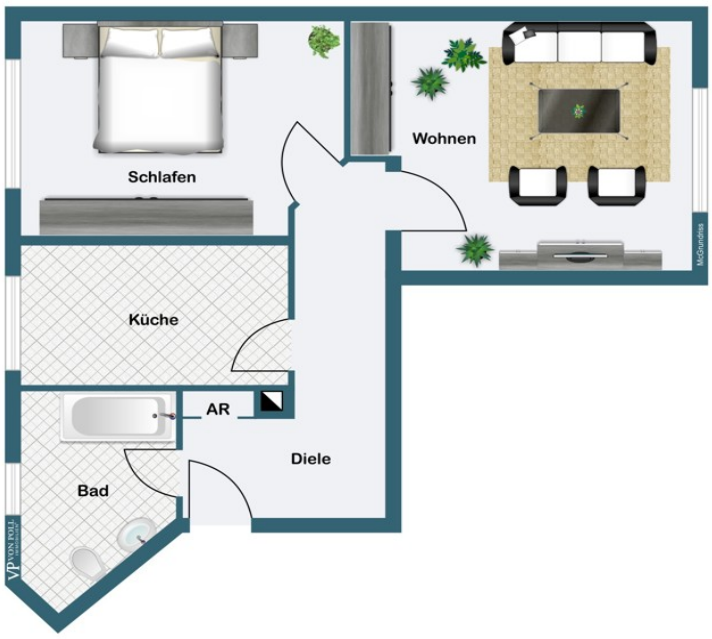
?? ???????

??????? ????????: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

?? ???????

??????? ????????: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

??? ????? ????????

Diese helle und aufwendig sanierte 2 Zimmer-Wohnung in Düsseldorf, Flingern-Nord, liegt in der 4. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Die sehr gut aufgeteilten ca. 50 m² Wohnfläche verteilen sich auf, einen Wohnbereich, ein Schlafzimmer, eine Küche mit EBK und hochwertiger Ausstattung, sowie ein Badezimmer mit Badewanne und einer geräumigen Abstellkammer mit praktischem Stauraum.

Die komplette Wohnung verfügt über einen Vinylboden in Parket Optik, doppelverglaste Thermofenster mit weiße Kunststoffrahmen, sowie glattverputzte Wände.

Beim Betreten der Wohnung befinden Sie sich im Entrée.
Zur linken Seite des Entrées befindet sich das schwarz geflieste Badezimmer mit Badewanne, sowie einer großzügigen Abstellkammer.

Die großzügige Küche bietet neben einer hochwertigen schwarzen Einbauküche mit Geschirrspüler, Herd, Backofen und einem Kühlschrank ausreichend Platz für einen großen Esstisch für ein geselliges Beisammensein. Die Übernahme des gesamten Inventars, wie der Möbel ist möglich, und damit perfekt für Wunderflats und digitale Nomaden.

An das das lichtdurchflutete und gut geschnittene Wohnzimmer grenzt das ebenfalls großzügige Schlafzimmer an.

Bei der Kernsanierung 2018 wurden folgende Arbeiten durchgeführt:
- Wasser/ Abwasser Warmwasserzubereitung über neuen Gasdurchlauferhitzer
Alle Leitungen erneuert. Es gibt in der Wohnung keine alte Leitung mehr
- Neues Bad inklusive Fußboden- und Wandfliesen, Armaturen und Keramik
- Isolierung und Verkleidung der Außenwände und Dachschrägen
- Erneuerung der Elektrik, inkl. Wohnungsverteilerkasten und aller Leitungen
- Malerarbeiten an allen Wänden und Decken
- Erneuerung aller Fußböden

Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Wasch/-Trockenraum, sowie ein ein Fahrradkeller.
Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie und vereinbaren Sie ein

Besichtigungstermin!

??????? ????????: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

????????????? ??? ???????

Kernsanierung 2018:
- Wasser/ Abwasser Warmwasserzubereitung über neuen Gasdurchlauferhitzer
Alle Leitungen erneuert. Es gibt in der Wohnung keine alte Leitung mehr
- Neues Bad inklusive Fußboden- und Wandfliesen, Armaturen und Keramik
- Isolierung und Verkleidung der Außenwände und Dachschrägen
- Erneuerung der Elektrik, inkl. Wohnungsverteilerkasten und aller Leitungen
- Malerarbeiten an allen Wänden und Decken
- Erneuerung aller Fußböden
Übernahme des Inventars möglich:
- Küche: Hochwertige schwarze Einbauküche mit Geschirrspüler, Einbauküche, Herd, Backofen,
Kühlschrank
- Möbel, Design z.B. besonderes Bett was im Fußboden verschwindet
- doppelverglaste Thermofenster / weiße Kunststoffrahmen
- Vinylboden in Parket Optik
- glattverputzte Wände
- Badezimmer mit Badewanne
- Kabel/Sat Anschluss
- Kellerabteil
- gem. Fahrradraum
- gem. Wasch/-Trockenraum

??????? ????????: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

??? ??? ??? ?????????

Düsseldorf Flingern- Nord

Flingern Nord ist heute mit seinem alten Baubestand ein vorwiegend von jüngerem städtischen Publikum geprägter Stadtteil.

Das Objekt befindet sich in dem gepflegtem Stadtteil Flingern Nord, von dem Sie Fußläufig die Innenstadt, sowie den Hauptbahnhof erreichen können. Die Wohnung liegt zwischen den Stadtteilen Düsseltal, Stattmitte, Gerresheim und Lierenfeld.

Mit der Direktverbindung der S-12 erreichen Sie von der Station Werhahn-S den Flughafen Düsseldorf in ca. 10 Minuten.

Ebenfalls fußläufig erstreckt sich ein vielfältiges Angebot von Gastronomiekulturen und abwechslungsreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Flingern ist ein ehemaliges traditionelles Arbeiterwohnquartier und ist damit als zentrale Wohnlage sehr beliebt. Besonders Flingern-Nord ist ein lebendiger, sich stetig weiterentwickelnder Stadtteil Düsseldorfs, in dem sich viele gute Geschäfte und Restaurants angesiedelt haben.

Auch die Kunstszene hat sich in den letzten Jahren verstärkt in Flingern niedergelassen, sodass inzwischen viele Galerien und Ateliers den Stadtteil prägen. Besonders hervorzuheben ist auch die gute Nachbarschaftskultur und die vielen Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein. Insbesondere in Flingern-Nord schlägt das junge, kulturelle und progressive Herz der Landeshauptstadt.

Der Stadtteil ist bekannt für seine schönen Altbauwohnungen und Hinterhöfe. Trotz der zentralen Lage in Nähe der Düsseldorfer Innenstadt und Altstadt, lassen sich auch einige ruhige Lagen finden. Haupteinkaufs- und Verkehrsstraßen des Stadtteils sind die Ackerstraße und die Birkenstraße.

Auch Banken, Ärzte sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig gut zu erreichen.
Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das überregionale Autobahnnetz (A52,A 57,A46) ist ein weiterer Vorteil des Stadtteils Flingern.

Einkaufsmöglichkeiten:
Lidl, Grafenberger Allee 289c, 40235 Düsseldorf, Aldi Süd, Gaußstraße 24, 40235 Düsseldorf

Kindergärten:
Genießerkind GmbH, Neanderstraße 1, 40235 Düsseldorf, Kinder Städtischer Kindertagesstätte, Luise-Rainer-Straße 12, 40235 Düsseldorf

Grundschulen:
GGS Flurstraße, Flurstraße 59, 40235 Düsseldorf, Montessori-Grundschule, Lindenstraße 140, 40233 Düsseldorf, KGS Mettmanner Straße, Hubbelrather Straße 13,40233 Düsseldorf

Weiterführende Schulen:
Goethe-Gymnasium, Lindemannstr. 57, 40237 Düsseldorf, Görres Gymnasium, Königsallee 57,40212 Düsseldorf, Anne-Frank-Realschule, Ackerstraße 174, 40233 Düsseldorf

Verkehrsanbindungen:
Bahnlinien U71, U72, U73, U75, U83, 706, 708, 709, Buslinien 810,815, 834, NE2, NE4, NE5

??????? ????????: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 160.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch!
Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen.

Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 22013071K - 40233 Düsseldorf – Flingern

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com