# Exklusive Eigentumswohnung mit 2 Zimmern im "le Flair" von Düsseldorf - Pempelfort



## Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen exklusiv eine Eigentumswohnung mit 2-Zimmern zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage im gefragten und urbanen Quartier "le Flair" in Düsseldorf Pempelfort an. Geschäfte des täglichen und außergewöhnlichen Bedarfs, der öffentliche Nah- und Fernverkehr, zahlreiche Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung und lassen sich in wenigen Gehminuten erreichen. Zudem ist die Immobilie sehr gut über die Toulouser Allee mit dem PKW in alle Richtungen angebunden.

Dieses Haus des "Le Flair" wurde 2011 gebaut und überzeugt mit moderner Bauweise. Der Grundriss der Wohnung ist attraktiv geschnitten und erstreckt sich über ca. 89 m². Die hochwertige Innenausstattung (z.B. Badeinrichtung von Villeroy & Boch) sowie die wertigen Bodenbeläge runden das stimmige Gesamtbild ab.

In der Einheit erwarten Sie ein offener Wohn- und Küchenbereich, das Schlafzimmer mit

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Bad en suite, ein separates Duschbad mit Waschmaschinenanschluss, sowie eine überdachte Terrasse mit wunderbarem Ausblick. Dank großer Fenster wird der Wohnbereich mit Licht durchflutet und die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Zur Eigentumswohnung gehören ein abschließbares Kellerabteil und ein PKW-Tiefgaragenstellplatz. Zusätzlich zu dem Anschluss innerhalb der Wohnung, verfügt das Gebäude auch noch über eine gemeinschaftliche Waschküche mit dazugehörigem Stellplatz für Ihre eigenen Waschmaschine und Trockner. Fahrräder lassen sich sicher in dem Fahrradkeller unterbringen, der bequem über die Tiefgarage erreicht wird.

Die Wohnung ist zum 01.08.2022 nicht mehr bewohnt und kann gerne ab diesem Zeitpunkt bezogen werden. Sollten Sie die Immobilie als Kapitalanlage erwerben wollen, ist die mögliche Miete hier sehr lukrativ.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser Eigentumswohnung wecken konnten, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort mit Ihnen.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_MB_2083 |
| **PLZ:** | 40477 |
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | Nach Vereinbarung |
| **Objektart:** | Wohnung |
| **Objekttyp:** | Etagenwohnung |
| **Vermarktungsart:** | Kauf |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

| | |
|---|---|
| **Nutzungssart:** | Wohnen |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 650.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Außen-Provision:** | 2,023% inkl. gesetzl. MwSt. € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 89 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 2 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 2 |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 2011 |
| **Energieausweis:** | Bedarfsausweis |
| **Energiebedarf:** | 71.9 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 13.03.2032 |

## Lage

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Pempelfort ist wegen seiner zentralen Lage und der historischen Bebauung sowie seiner Prägung durch die Kultur- und Kreativwirtschaft als Quartier mit urbaner Atmosphäre bekannt. Seit einigen Jahren erfreut sich dieser Stadtteil größter Beliebtheit und gilt mit ca. 27. 000 Einwohner als eines der attraktivsten Viertel im Zentrum von Düsseldorf.

Wichtige Institutionen wie die Bezirksregierung Düsseldorf, das Oberlandesgericht und der Museumskomplex Ehrenhof mit dem Museum Kunstpalast, der Tonhalle und dem NRW-Forum, befinden sich in Pempelfort. Große Konzerne wie die E.ON AG und die Ergo Versicherungsgruppe/Victoria-Versicherung haben hier ihre Firmenzentralen.
Um die Nordstraße herum bildet sich ein sehr breit gefächertes Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistern. Auch bekannt als das wichtigste Versorgungszentrum nördlich der Innenstadt. In den Seitenstraßen finden sich viele angesagte Restaurants, Cafés und Kneipen – von einfach bis edel.
In Pempelfort gibt es eine große Menge an Kindertagesstätten, mehrere Schulen wie das Leibniz-Montessori-Gymnasium, die Matthias-Claudius-Schule und die Gemeinschaftsgrundschule Lennéstraße, welche kurze Wege für den Nachwuchs versprechen.
Fußläufig erreichbar bieten der Hofgarten, der Rheinpark Golzheim, aber auch die Rheinterrasse und die Münster Therme perfekte Erholungsplätze, um der Hektik der Stadt zu entkommen und zu relaxen oder Sport zu treiben.

Die Verkehrsanbindungen sind optimal. Pempelfort wird von einer Vielzahl von Straßenbahn- (701, 704, 705, 706, 707) und Buslinien (SB50, SB55, 721, 722, 737, 752, 754, 756, 758) erreicht. Westlich des Stadtteils fahren die U-Bahnlinien U78 und U79 und im Osten gibt es über die Bahnhöfe Wehrhahn und Zoo Anschluss an die S-Bahnlinien S1, S6 und S11, die S-Bahn Rhein-Ruhr und an die Wehrhahn-Linie (U71, U72, U73, U83).
Für den privaten Verkehr bietet sich der Kennedydamm an, um die Autobahnen im Norden der Stadt zu erreichen und nach Süden dient vor allem der Rheinufertunnel als Verbindung.

## Ausstattung

- großer Wohn- und Küchenbereich

- Schlafzimmer mit Bad en suite (mit Badewanne)

- zusätzliches Duschbad

- große und überdachte Terrasse mit weitreichendem Ausblick

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

- hochwertiger Echtholz-Parkettboden

- moderne Fliesen in den Bädern

- Fußbodenheizung

- Warmwasseraufbereitung über zentrales Heizsystem

- große Fenster

- eigenes Kellerabteil

- Tiefgaragenstellplatz für 40.000,00 EUR

- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung

- zusätzlicher Wasch- und Trockenraum im Keller

- Übernahme einiger Möbel möglich

- Hausmeisterdienst, Winterdienst, Gebäudereinigung etc.

## Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität ... und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com