



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilienexposé  
**Anspruchsvolles Zuhause im Trendviertel**  
**Pempelfort - drei Zimmer mit Balkon!**

Objekt-Nr.:  
**67284-7912**



## Wohnung zum Kauf

Anspruchsvolles Zuhause im Trendviertel Pempelfort - drei Zimmer mit Balkon!

**Kaufpreis**  
548.000 €

 81 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 2006  
Baujahr

 1  
Stellplatz

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	548.000 €
	Hausgeld	270 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3.57 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	67284-7912	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Tiefgaragenstellplätze	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	81 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
<b>Räume und Flure</b>	Etage	1
	Anzahl Etagen	6
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	2006

	Zustand	neuwertig
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche
	Fahrstuhl	Personen
	Rolladen	✓
	Gäste-WC	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Im 1.OG (mit Aufzug) eines modern gestalteten Mehrfamilienhauses liegt diese erst 2006 auf hohem Niveau neu gebaute Eigentumswohnung und sie kann schon bald Ihr neues Zuhause sein.

Der Grundriss ist hell und offen gestaltet, zahlreiche Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre und modernes und komfortables Wohnen wird hier großgeschrieben.

Durch das Entree gelangen sie in den Hauptbereich der Wohnung, der optisch in einen Wohn- und einen Essbereich unterteilt ist. Von hier aus gelangen Sie auch auf den großen überdachten Balkon in Ostlage, der Sie schon zum Frühstück mit Sonne verwöhnt. Neben dem Essbereich liegt die offene Küche, die mit einer hochwertigen Siemens Einbauküche mit cremefarbenen Fronten (Lack) und modernen Elektrogeräten ausgestattet ist.

Zwei weitere helle Räume können als Schlaf-/ Arbeitszimmer genutzt werden.

Alle Wohn- und Schlafräume verfügen über einen hochwertigen Parkettboden und sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet - hier stören keine Heizkörper die Optik. Die Wände sind glatt verputzt und teilweise farbig gestaltet, was den loftartigen Charakter der Wohnung unterstreicht.

Ein weiteres Highlight ist das luxuriös gestaltete Badezimmer. Dieses ist mit einem maßgefertigten Waschtischschrank sowie einer großen Badewanne, der separaten Wellnessdusche und einem WC ausgestattet. Hochwertige Bodenfliesen in Holzoptik geben ein warmes Flair.

Selbstverständlich gibt es auch ein Gäste-WC sowie einen innerhalb der Wohnung gelegenen kleinen Hauswirtschaftsraum in dem auch die Waschmaschine ihren Platz findet.

Ein Kellerraum sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage runden dieses Angebot ab.

## Ausstattung

- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- Gäste-WC
- Keller
- TG-Stellplatz
- u. v. M.

## Lage

Pempelfort gehört zu den begehrtesten und modernsten Stadtteilen von Düsseldorf. Durch seine zentrale Lage und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung (S-Bahn in wenigen Minuten zu Fuß erreicht) bietet der grüne Stadtteil alle Vorteile eines innenstädtischen Lebens.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich die kulturellen Highlights der Stadt: Kunstmuseum, Kunsthalle, Ehrenhof-Ensemble, Tonhalle, Schauspielhaus, Schloss Jägerhof und der Malkasten.

Restaurants, Cafés, Bars und Szenekneipen liegen unmittelbar vor der Tür. Ein nur 50 m weit entfernter und gut sortierter Einkaufsmarkt, eine Drogerie und ein Getränkemarkt sorgen für besonders kurze Wege beim täglichen Einkauf. Mehr Wohnqualität ist schwer zu finden!

## Sonstiges

Bei Interesse bitten wir Sie, uns Ihre kompletten Kontaktdaten inkl. Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Nur dann können wir auf Ihre E-Mail-Anfrage reagieren!

Für die Angaben unseres Auftraggebers können wir nicht haften. Alle Angaben sind nach bestem Wissen ermittelt, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Die Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist ohne unsere ausdrückliche Genehmigung nicht erlaubt.

Maklerprovision: Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erhalten wir ein Erfolgshonorar. Der Käuferanteil beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer und ist fällig, verdient und zahlbar mit Abschluss des Kaufvertrages.

Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass beim Erwerb einer Immobilie zum Kaufpreis jeweils die gesetzliche Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrages zu zahlen sind.

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 18.06.2014

Endenergieverbrauch Wärme: 87 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Energieeffizienzklasse: C

Baujahr: 2004

## Energieverbrauchsausweis



<b>Endenergieverbrauch</b>	87 kWh/(m²*a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Baujahr (Energieausweis)</b>	2004
<b>Energieeffizienzklasse</b>	C
<b>Gültig bis</b>	18.06.2024

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Aldo Durazzo
<b>Telefon</b>	0211-58050559
<b>Ort</b>	40479 Düsseldorf
<b>E-Mail</b>	aldo.durazzo@schnorrenberger.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.schnorrenberger.de">https://www.schnorrenberger.de</a>

## Lage und Umgebung

40477 Düsseldorf - Pempelfort





Ansicht



Wohnbereich



Essbereich



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Einbauküche



Einbauküche



Badezimmer



Gäste-WC



Diele



Balkon



Grundriss