

EXPOSÉ

Moderne und ruhige Loft- Wohnung in Top Lage

Mit fast ca. 199 m² findet bei diesem Loft das Leben im offenen Wohn-/Essbereich statt.

STADTTEIL

Direkt in der Stadtmitte und doch so individuell. ca. 1 km fußläufig von der Düsseldorfer Königsallee, sowie ca. 500m vom Düsseldorfer Hofgarten entfernt.

PERFEKT FÜR

Ideal für Geschäftsleute, Paare oder Singles



LOFT-WOHNUNG FÜR BESONDERE MENSCHEN!

Lichtdurchflutet zieht dieser Raum mit offener Küche, Kochinsel und Essecke jeden Tag aufs neue an. Mehrere Lichtkuppeln, über den Raum verteilt, strahlen das Gefühl von Freiheit aus, bei schönem Wetter dürfen Sie sich auf einen schönen Abend in der eingebetteten Loggia freuen.

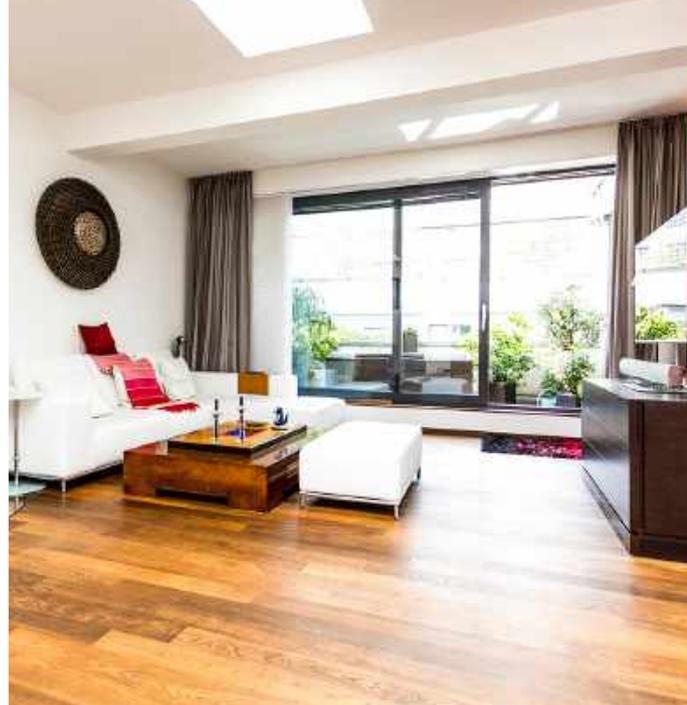
Die Eckdaten des Lofts:

- Bj. ca. 1954 (2008 Sanierung)
- ca. 199 m² Wohnfläche
- Deckenhöhe 3,20 Meter
- 3 Zimmer
- Extraanfertigung der Küche "Bulthaup"
- 3 Garagen (massiv/elektrisch) Direkter Zugang zum Loft
- frisch renoviert (September 2020)
- Neue Klimaanlage (August 2020)
- Deckendämmung und Anstrich Garage (Mai 2020)
- teilmöbliert (nach Absprache)
- Fußbodenheizung im Badezimmer sowie im Gästebad
- gemütliche Loggia zum Hinterhof
- Fußböden Parkett
- Flachdach mit Lichtkuppeln

**Einzigartig, exklusiv,
modern und direkt in
der City von
Düsseldorf**

**Lichtdurchflutet und
modern**

Die Loft-Wohnung ist mit einem wohnlichem und hochwertigem Parkett ausgestattet.



KÜCHENINSEL

Es bleiben keine Wünsche offen...

Die Küche u.a. von Bulthaup mit abgesetzter Kochinsel und Dampfbackofen wurde aufwendig und auch unter optischen Gesichtspunkten entworfen

und in den offenen Wohnraum integriert. Selbstverständlich ist die Marken-Küche mit allen Geräten wie zB. ein Weinkühlschrank und Kühlschrank ausgestattet.



1.290.000,00€ Kaufpreis

inkl. 70.000,00€ (Bulthaup Küche)

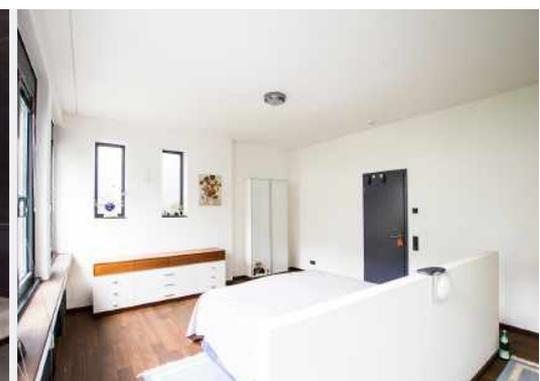
inkl. 30.000,00€ (3 Garagen)

zzgl. 3,48% Maklercourtage inkl. MwSt.



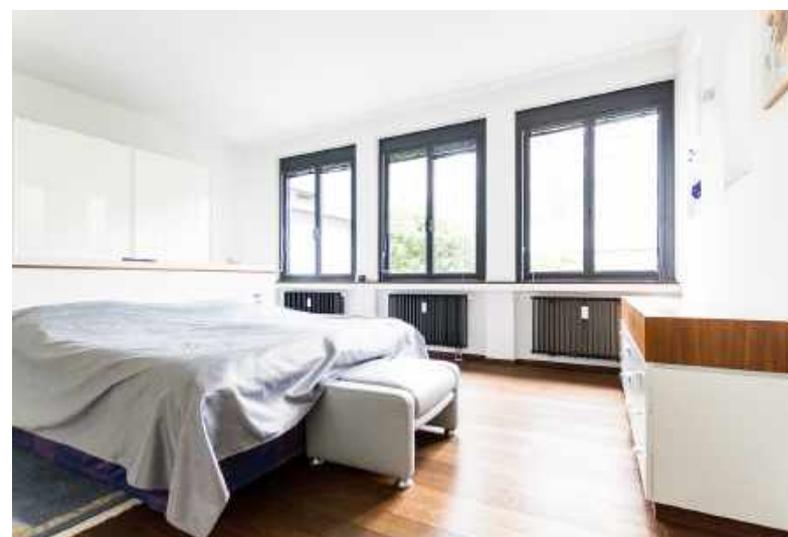
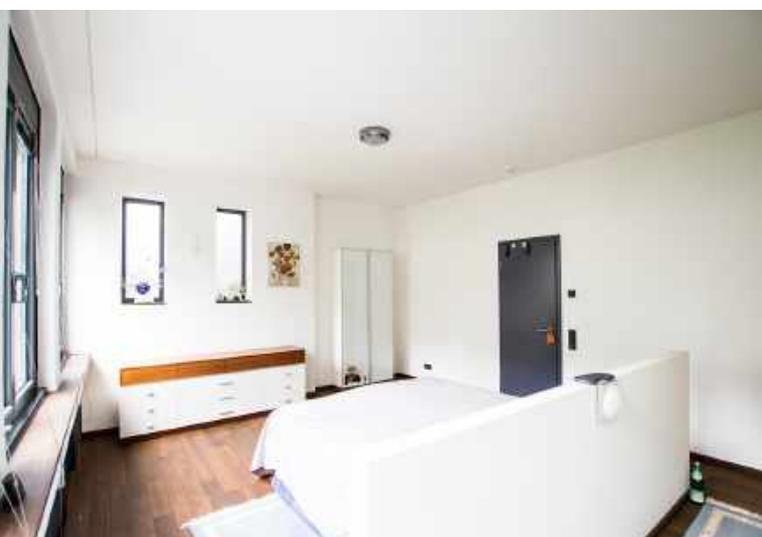
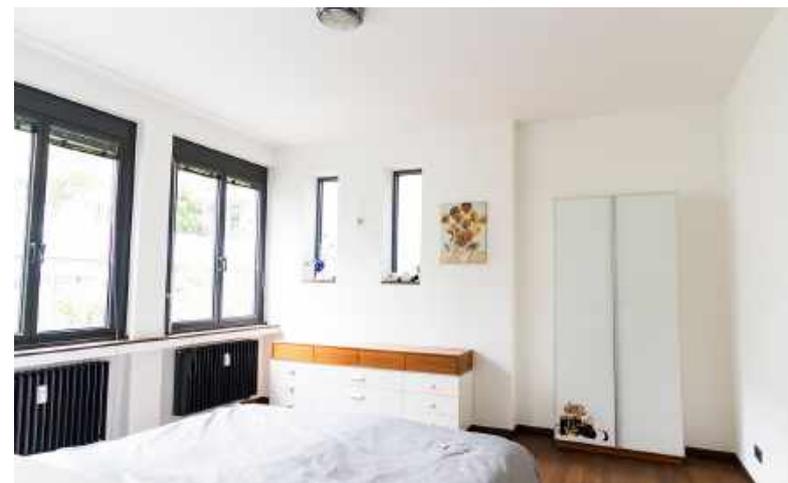
DER WOW-EFFEKT

Im abgesetzten Schlafzimmer und Ankleidezimmer zum ruhigen Innenhof ist nach einem anstrengendem Tag Erholung garantiert. Das eigene Badezimmer mit ebenerdiger großer Regendusche, Badewanne und zwei Waschbecken ist modern und geräumig. Ein weiteres Zimmer kann als Arbeitszimmer genutzt werden, direkt nebenan und doch mit der nötigen Ruhe.



IMPRESSIONEN

Badezimmer mit zwei Waschbecken, Regendusche und Badewanne zum angrenzenden Schlafzimmer und Ankleidezimmer



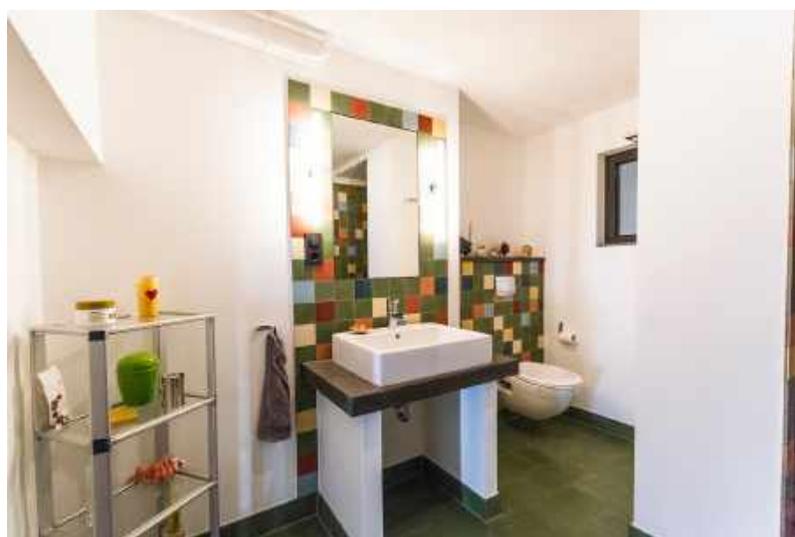
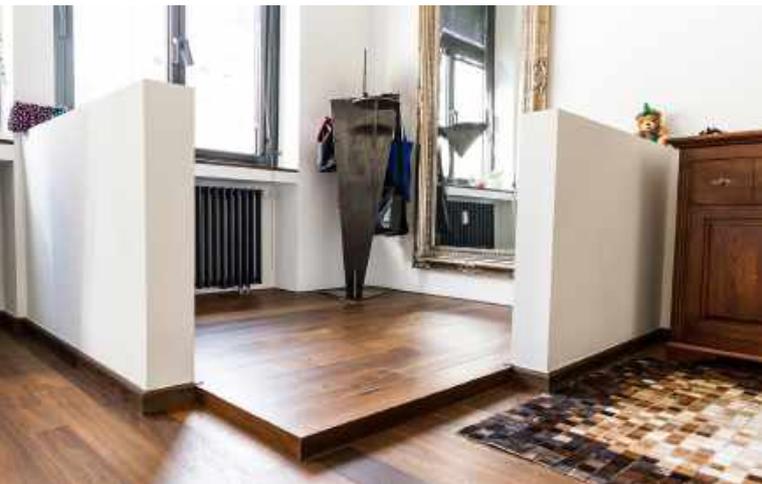
IMPRESSIONEN

Wohn-/ Essbereich und Loggia
Hier können Sie den Tag ausklingen lassen und
Ihre Träume genießen...



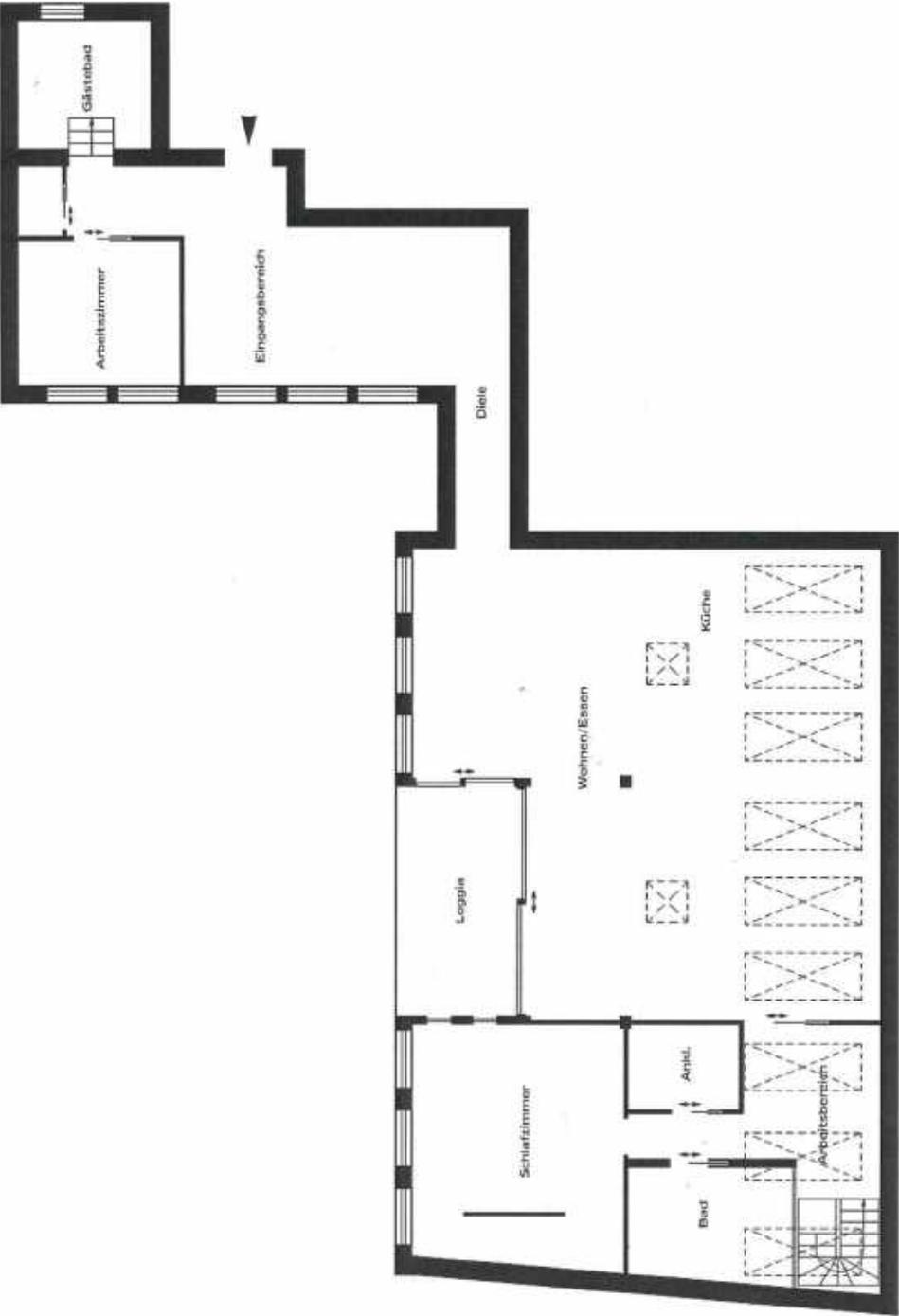
IMPRESSIONEN

Über den modernen Flur erreichen Sie das Gästebad mit Dusche sowie das Gästezimmer



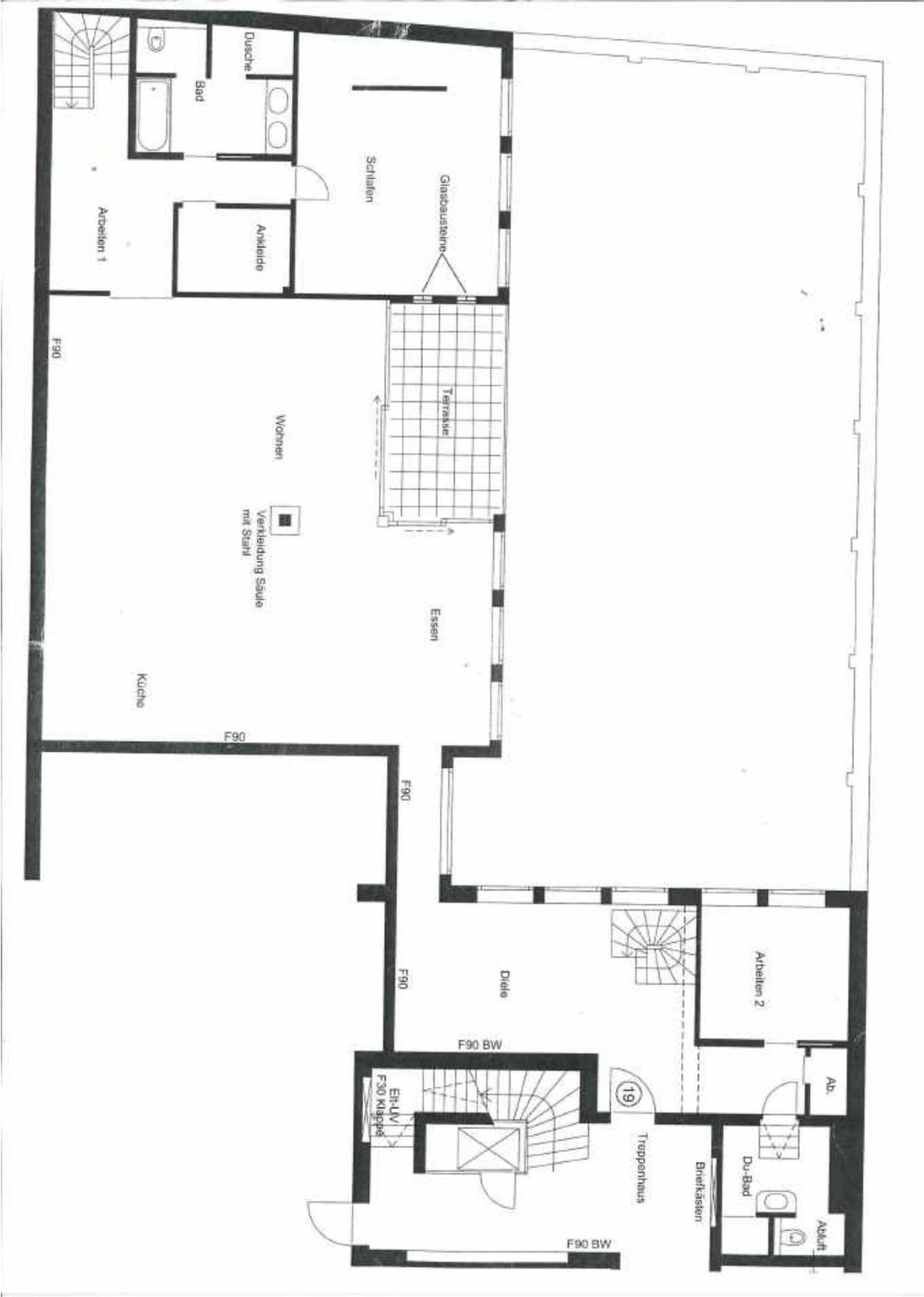
GRUNDRISSSE

Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss

GRUNDRISSSE



Die Ausstattung

- Kaminofen im Wohnzimmer
- Badezimmer mit XXL-Dusche
- Anschlüsse für Telekom u. Unitymedia für Highspeed-Internet mit bis zu 200 Mbit vorhanden
- begehbare Keller zur Garage
- barrierefreier Zugang zum Loft (Fahrstuhl)
- 1 Ankleidezimmer
- 1 Gästebad
- 1 Gästezimmer oder Arbeitszimmer
- 1 Keller



In diesem Loft ziehen Sie ein und fühlen sich direkt zuhause.

Die Loft-Wohnung befindet sich im EG, darunter sind drei eigene geräumige Garagen, Parkplatznot liegt der Vergangenheit an. In Düsseldorf ein nicht zu unterschätzender Vorteil.

Die Befragung von Bewohnern im Umkreis Innenstadt zur Stadtteilqualität ergab, dass der einzigartige Mix aus Gewerbe, Freizeit, Gastronomie, Kultur und wohnen als urbanes Cityquartier geschätzt wird.



DIE LAGE

Düsseldorf-Pempelfort (Stadtmitte)

Pempelfort ist ein Stadtteil mit urbaner Atmosphäre und daher beliebt bei jungen Menschen und Singles.

Trotzdem ist die Sozialstruktur im Stadtteil äußerst facettenreich - sowohl hinsichtlich des Alters als auch des Einkommens seiner Einwohner.

Kulturell wird Ihnen in diesem Stadtteil einiges geboten, denn Pempelfort ist aufs engste mit Düsseldorfs Entwicklung als Kunst- und Gartenstadt verbunden. Große Teile des Hofgarten mit dem Hofgärtnerhaus (heute Theatermuseum), das im 18. Jahrhundert von Johann Josef Couven erbaute Schloss Jägerhof (heute Sitz des Goethe-Museums) sowie der historische Friedhof Golzheim und die Rochuskirche liegen in Pempelfort.

Hier befindet sich auch der 1925 nach Plänen von Wilhelm Kreis errichtete Ehrenhof-Komplex mit Tonhalle, NRW-Forum und dem nach gründlicher Sanierung neu eröffneten Komplex "museum kunst palast". Der idyllisch gelegene Malkasten mit seinem Restaurant zählt auch heute wieder zu den angesagten Adressen der Stadt.

Weitere Möglichkeiten der Freizeitgestaltung bieten Ihnen der nahe gelegene Rheinpark sowie das behutsam renovierte Jugendstil-Schwimmbad Münster-Therme.

Als Zentrum des westlichen Pempelforts kann die Einkaufsmeile Nordstraße angesehen werden, die mit zahlreichen Geschäften aller Art die größte Einkaufsstraße außerhalb der Innenstadt darstellt. Dazwischen und in den Seitenstraßen befinden sich viele Kneipen, Restaurants und Cafés; besonders viele Italiener - von einfach bis edel.

Auch die guten Verkehrsanbindungen machen den Stadtteil interessant. Pempelfort wird von einer Vielzahl von Straßenbahn- und Buslinien bedient. Im Osten bieten die Bahnhöfe Wehrhahn und Zoo Anschluss an die S-Bahn Rhein-Ruhr. Für den Autoverkehr gewährleistet der Zubringer Kennedydamm im Norden des Stadtteils einen schnellen Anschluss an die Autobahnen nördlich der Stadt.

Nach Süden hin dient vor allem der Rheinfurttunnel als Verbindung.



Wohnimmobilien Mikrolage

40211 Düsseldorf,



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Hochhäuser und einfache Mietwohnungen; Älterer sozialer Wohnungsbau
Typische Bebauung (Quartier)	Wohnblocks mit 10-19 Haushalten

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Düsseldorf-Bilk (3,6 km)
nächster Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF DÜSSELDORF (0,6 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF DÜSSELDORF (0,6 km)
nächster Flughafen (km)	FLUGHAFEN DÜSSELDORF INTERNATIONAL (5,8 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Klosterstraße (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



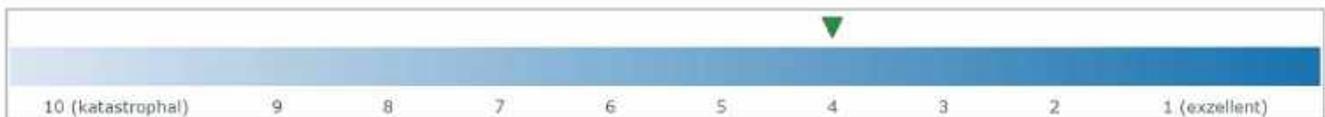
Allgemein_Arzt	(0,2 km)
Zahnarzt	(0,1 km)
Krankenhaus	(1,2 km)
Apotheke	(0,1 km)
EKZ	(0,6 km)
Kindergarten	(0,0 km)
Grundschule	(1,1 km)
Realschule	(0,9 km)
Hauptschule	(1,3 km)
Gesamtschule	(2,5 km)
Gymnasium	(0,5 km)
Hochschule	(0,9 km)
DB_Bahnhof	(0,6 km)
Flughafen	(5,8 km)
DB_Bahnhof_ICE	(0,6 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017

Maßstab (1:15.000)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

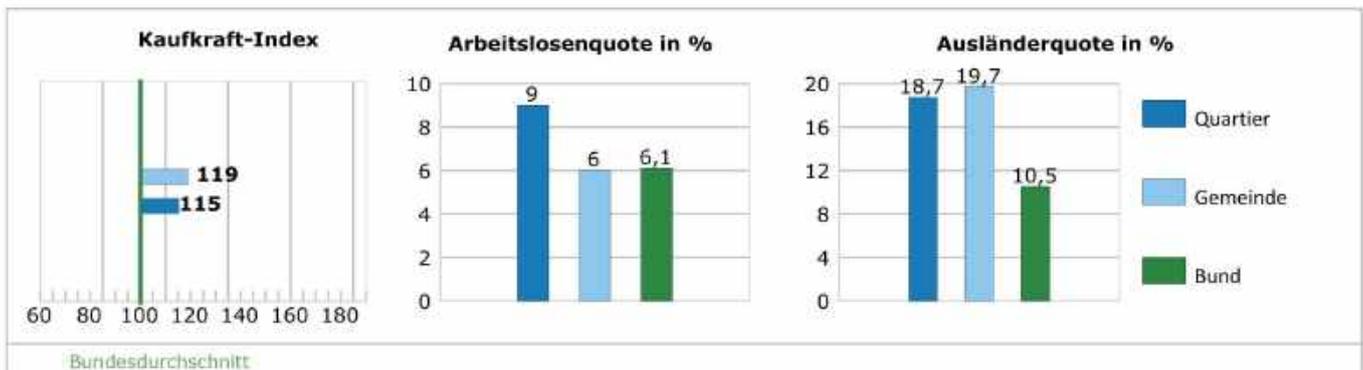
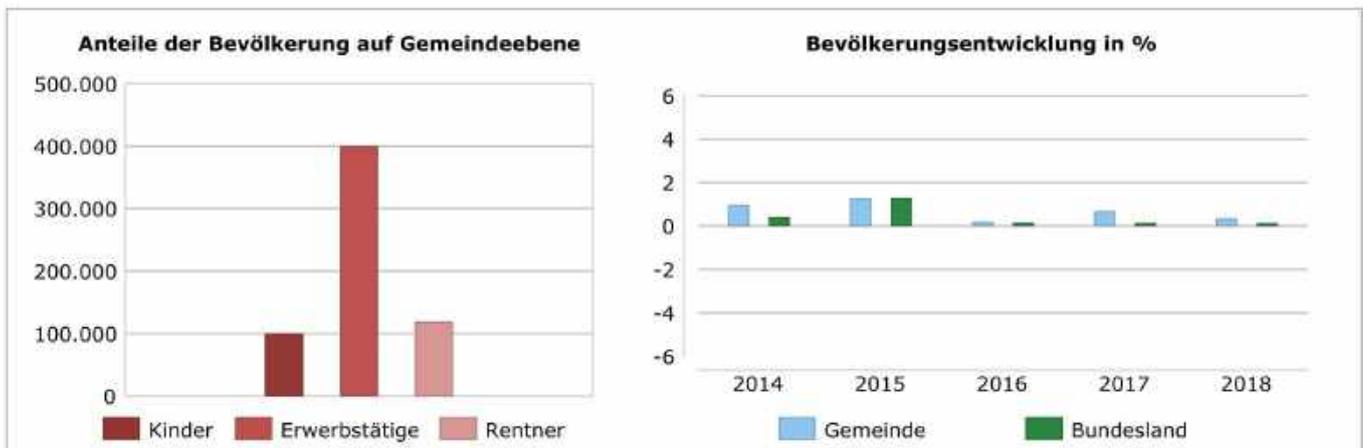


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Düsseldorf, Stadt
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - Kernstädte über 500.000 Einwohner
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (1,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Düsseldorf, Stadt (1,9 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	617.280	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.690
Haushalte (Gemeinde)	357.534	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	27.400



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 2 - (SEHRGUT)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2020
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2019

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

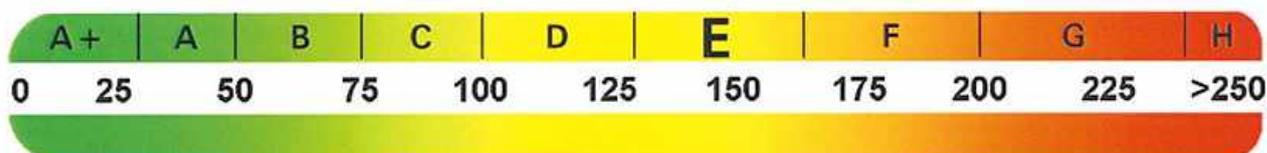
Registriernummer²⁾ NW-2019-003008562
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

148 kWh/(m²·a)



163 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

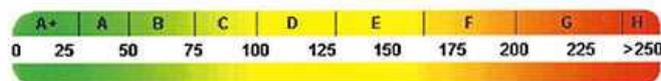
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

148 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.16	31.12.16	Erdgas L	1,10	147.174		147.174	1,23
01.01.17	31.12.17	Erdgas L	1,10	139.036		139.036	1,28
01.01.18	31.12.18	Erdgas L	1,10	128.340		128.340	1,34
01.01.16	31.12.18	Warmwasserzuschlag	1,10	82.654	82.654		

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) Allen Verträgen mit unseren Kunden liegen die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) zugrunde und sind insoweit Vertragsbestandteil. Abweichende Vereinbarungen bedürfen zur Wirksamkeit der Schriftform und Gegenzeichnung beider Parteien.

1. Die Tätigkeit der FocusStone

GmbH erfolgt aufgrund der uns vom Auftraggeber oder anderen Befugten zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünfte. Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Mitteilungen Dritter. Eine Haftung für die inhaltliche Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben kann grundsätzlich nicht übernommen werden, es sei denn, der FocusStone GmbH kann bei der Überprüfung der Angaben grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz nachgewiesen werden.

2. Die durch die FocusStone GmbH übermittelten Daten und Angebote sind vertraulich und ausschließlich für den Kunden bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ohne schriftliche Genehmigung ist untersagt. Kommt es dennoch infolge der Weitergabe der Informationen, Unterlagen und Daten zu einem Vertragsabschluss eines Dritten, so verpflichtet sich der Auftraggeber zur Übernahme der Gesamtprovision auf Grundlage dieser Bedingung. Ein weitergehender Schadenersatzanspruch wegen unbefugter Weitergabe von Informationen bleibt hiervon unberührt. Ein Anspruch auf Provision bleibt auch bei nachträglicher Auflösung des Vertrages oder anderen auflösenden Bedingungen bestehen, sofern die Gründe nicht im Verantwortungsbereich der FocusStone GmbH liegen.

3. Die Provision beträgt bei Ankauf / Verkauf eines Grundstücks, einer Immobilie oder eines sonstigen Erwerbsvertrages für den Verkäufer und für den Käufer jeweils 3% zzgl. MwSt des Kaufpreises einschließlich aller damit in Verbindung stehenden Nebenabreden und Ersatzgeschäfte. Abweichende Vereinbarungen bedürfen der Schriftform. Bei der Vermittlung und Nachweis von Finanzierungen erfolgt die Berechnung der Provision, nach vorheriger individueller Vereinbarung, abhängig von der Höhe der aufzunehmenden Fremdmittel. Sofern keine anderslautende Vereinbarung getroffen wird, beträgt diese 2% der aufzunehmenden Fremdmittel zzgl. MwSt.

4. Die Provision gilt mit Abschluss des vermittelten Vertrages als verdient, und ist ohne Abzug innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungsdatum fällig. Bei Überschreitung des Zahlungszieles kommt der Kunde ohne Mahnung automatisch in Verzug. Verzugszinsen, gemäß den gesetzlichen Vorschriften, werden zusätzlich belastet.

5. Unsere Tätigkeit kann gem. Provisionsvereinbarung sowohl für den Verkäufer, als auch für den Käufer erfolgen, sofern sich keine Interessenkollisionen ergeben.



Allgemeine Geschäftsbedingungen

6. Ist dem Kunden ein nachgewiesener Vertragsabschluss bereits bekannt, ist er verpflichtet, dem Makler dies unter Offenlegung unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Erfolgt innerhalb einer Woche keine Mitteilung, ist die Weitergabe der Informationen an andere Interessenten im Falle eines Vertragsabschlusses für den Erfolg zumindest mit ursächlich und ebenfalls Provisionspflichtig. Wird dem Kunden ein vom Makler angebotenes Objekt später direkt oder über Dritte noch einmal angeboten, ist er verpflichtet, dem Anbietenden gegenüber die durch den Makler erlangte Vorkenntnis geltend zu machen und etwaige Maklerdienste Dritter abzulehnen.
7. Sämtliche von Kunden erhobenen persönlichen Daten werden vertraulich behandelt. Die für die Geschäftsentwicklung notwendigen Daten werden gespeichert und nur im erforderlichen Rahmen der Ausführung an Dritte weitergegeben. Die Regelungen zum Datenschutz (DSGVO) entnehmen Sie der gesonderten Seite.
8. Als Erfüllungsort und Gerichtsstand wird der Firmensitz der FocusStone GmbH vereinbart. Als Vertragssprache wird Deutsch vereinbart.
9. Im Falle einer Streitigkeit soll (Informationspflicht nach § 36 VSBG) vor einer gerichtlichen Auseinandersetzung folgende Schlichtungsstelle eingeschaltet werden: Ein Mediator für Immobilienrecht.
10. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftliche Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.

Widerrufsrecht

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht Gemäß Widerrufsrecht für Fernabsatzverträge ist jeder „außerhalb von Geschäftsräumen“ geschlossene Vertrag belehrungspflichtig und widerrufbar. Darunter fallen auch Maklerverträge, welche z. B. mittels Internet, E-Mail, Telefon, Fax oder Brief zu Stande kommen. Der

Kunde erhält dadurch das Recht, seinen Vertrag mit uns binnen vierzehn Tagen ab Vertragsabschluss ohne Angabe von Gründen zu widerrufen zu können. Dazu muss er das Unternehmen FocusStone GmbH mittels einer eindeutigen Erklärung über den Entschluss, das Widerrufsrecht ausüben zu wollen, informieren. Dies muss schriftlich, z.B. per Brief, Telefax oder E-Mail, erfolgen.

Bitte richten Sie Ihren Widerruf an folgende Adresse:

FocusStone GmbH
Sandstrasse 104
40789 Monheim
Telefon 02173 / 999 5730
Telefax 02173 / 999 5739
widerruf@FocusStone.de

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie unseren Vertrag widerrufen, werden wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzahlen, an dem Ihre Mitteilung bei uns eingegangen ist. Wir weisen darauf hin, dass Ihr Widerrufsrecht vorzeitig erlöschen kann, wenn wir z.B. unsere Leistung bereits vollständig erbracht haben oder mit der Ausführung der Leistung erst nach Ihrer ausdrücklichen Zustimmung begonnen haben. Folgend finden Sie ein Muster-Widerruf. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie Ihre Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts fristgerecht absenden.

An:
FocusStone GmbH
Sandstrasse 104
40789 Monheim

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) geschlossenen Vertrag:-

Vertragsnummer: -

Bezeichnung: -

Bestellt am: -

Name des Kunden: -

Anschrift des Kunden: -

Datum: -

Unterschrift des Kunden (nur bei Mitteilung auf Papier)

(*) (Unzutreffendes bitte streichen)

IHR ANSPRECHPARTNER



FocusStone GmbH

Für uns bedeutet der Eigentümerwechsel einer Immobilie immer wieder eine neue Herausforderung mit allen dazugehörigen Gewerken oder Kooperationspartnern. Standards der Immobilienwirtschaft werden eingehalten für ein gutes Ergebnis.

Bei uns steht der Kunde im Focus das ist uns wichtig!

Kontaktdaten:

FocusStone GmbH
Jessica Honz
zertifizierte Immobilienmaklerin (IHK)
staatl. geprüft. Betriebswirtin

Sandstraße 104
40789 Monheim am Rhein
Tel. +49 2173 - 999 5730
Mobil. +49 177 - 520 67 92
jessicahonz@focusstone.de

