



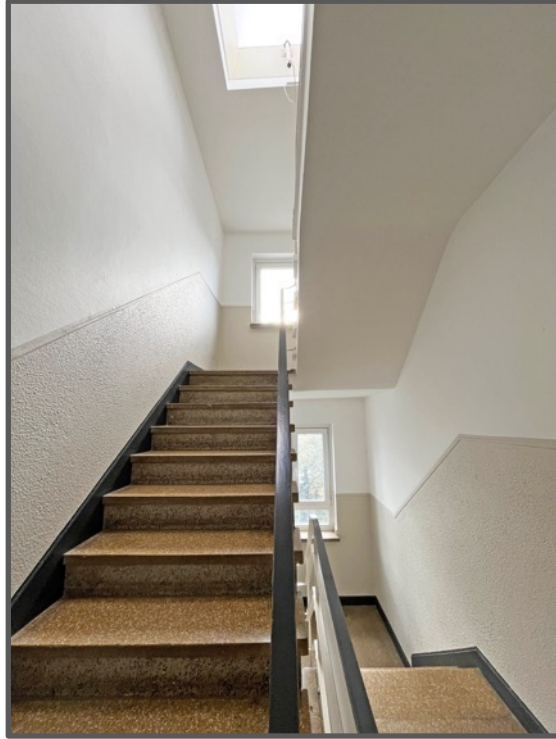
## **Pempelfort – Moderne 4-Raum Wohnung mit EBK und Balkon sofort bezugsfrei!**

Franklinstr. 29. 40479 Düsseldorf

Kaufpreis:	629.000,- Euro
Käuferprovision:	2,38 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

### **Eckdaten**

Objektart:	4.Obergeschoss
Baujahr ca:	1952
Wohnfläche:	ca. 110,45 qm
Heizungsart:	Gas-Heizung
Bezugsfrei:	Sofort
Energieverbrauch:	88 kWh/(m <sup>2</sup> *a)



## Objektbeschreibung

Sie suchen eine Wohnung mit einer perfekten und vielseitigen Aufteilung für die Familie? Oder für Paare mit viel Platzbedarf?

Dann haben wir mit dieser Wohnung sicher das Richtige für Sie.

Durch das helle und gepflegte Treppenhaus gelangt man in die Wohnung. Abgehend von der Diele mit Platz für eine Garderobe, erreichen Sie alle Räumlichkeiten.

Im Mittelpunkt dieser Wohnung steht der Wohnbereich. Von hier aus gelangen Sie auch auf den Balkon der zum ruhig gelegenen Innenhof mit Blick in das große Karree geht.

Die gepflegte Küche ist mit allen wichtigen Küchengeräten ausgestattet und bietet ausreichend Arbeitsfläche. Die Küche ist im Kaufpreis enthalten.

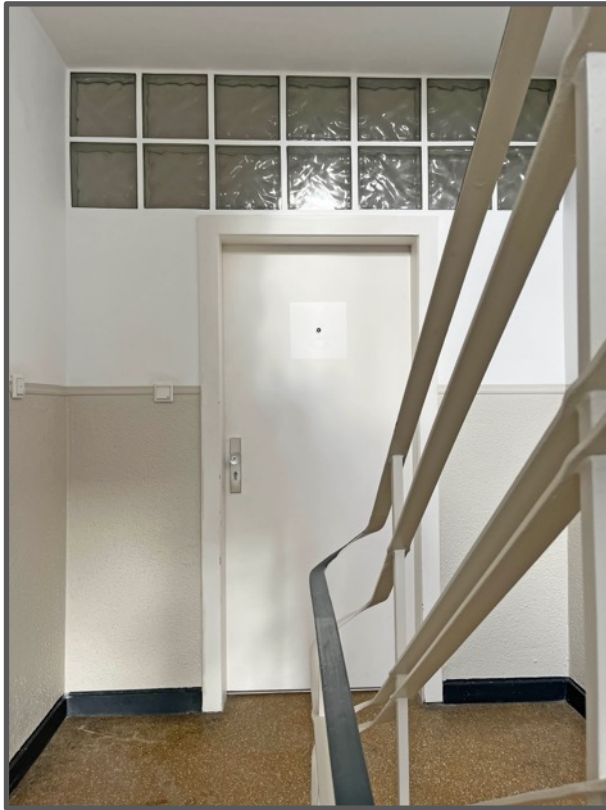
Das vor wenigen Jahren neugestaltete tageslichtbad Bad ist ein echtes Highlight.

Drei weitere Zimmer lassen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen. Ein praktischer Abstellraum in der Wohnung bietet Stauraum für alle Putzgeräte und Vorräte.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet mit einzelnen abgeschlossenen Kellerräumen zusätzliche Nutzfläche für die zukünftigen Besitzer.

Objektbilder

Flur



Objektbilder

Wohnen und Zimmer 2





## Objektbilder

### Schlafen 1 und Schlafen 2



Objektbilder

Badezimmer



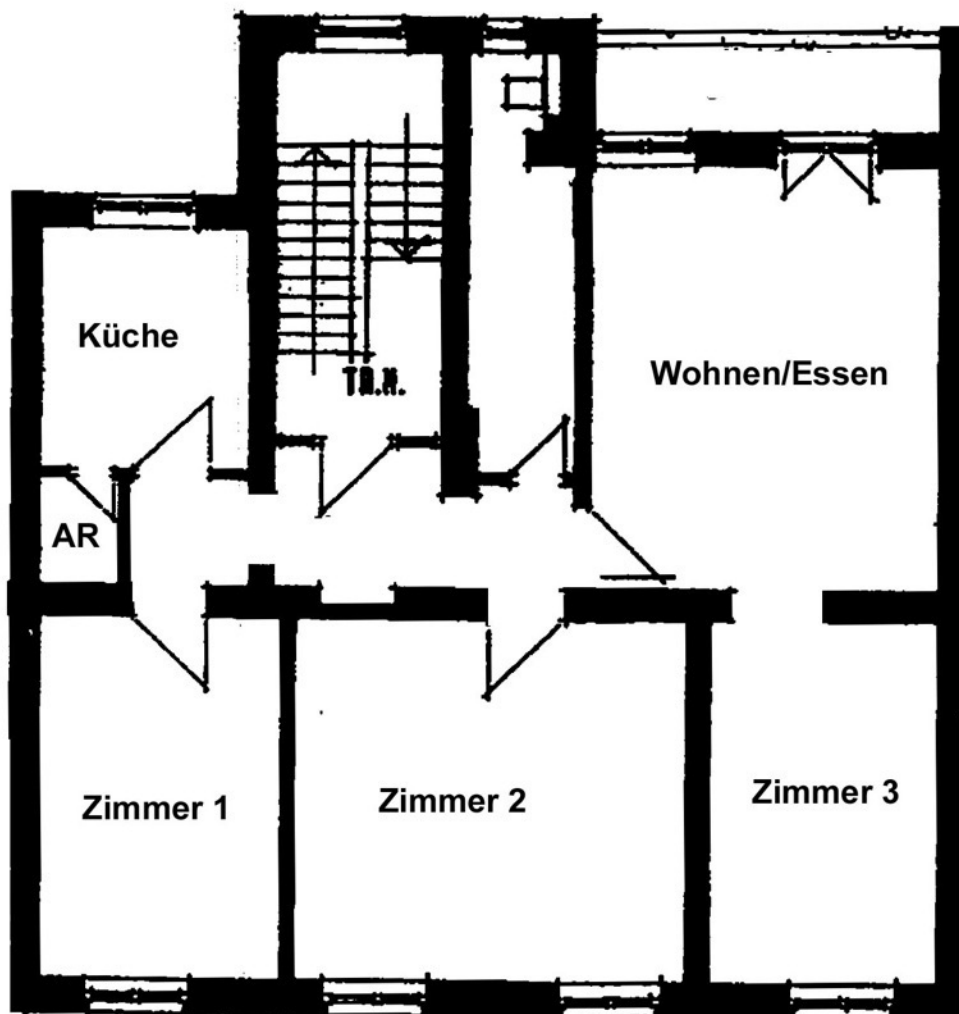


## Objektbilder

### Küche und Hausansicht



Grundriss





## Lage

Pempelfort kommt schon recht großstädtisch daher - das liegt aber wohl eher an seinem Angebot, seiner Kultur, seiner Geschichte und dem wundervollen Spagat zwischen großer Wirtschaft und zeitlosem Schöngeist als an Hektik und Lärm.

Denn trotz seiner direkten Nachbarschaft zur Stadtmitte und auch zur Düsseldorfer Altstadt, geht es in Pempelfort beschaulich zu. Man schätzt die Nachbarschaft der Parks, Museen, aber auch der vielen kleinen Shops und Cafés rund um das geschäftige Zentrum - die Nordstraße. Pempelfort gilt neben Flingern-Nord und Unterbilk als das Szene-Viertel Düsseldorfs.

Ein breites Angebot an Kultur- und Freizeitaktivitäten und die Nähe zur lebendigen Innenstadt machen den Stadtbezirk 1 zum äußerst beliebten und lebendigen Wohnort. Zudem prägen einige der bekanntesten kulturellen Bauwerke der Stadt diese Nachbarschaft: der Ehrenhof - bestehend aus Tonhalle, NRW-Forum und Museum Kunstpalast - die Rochuskirche sowie das romantische Schloss Jägerhof.

Liebhaber von Grün und Freiluft können sich von klein- bis großflächig vergnügen - so bietet das Rheingärtchen liebevoll gestaltete Beete, der Hofgarten eine beachtliche Größe, sowie eine Sammlung von Skulpturen und Outdoor-Aktive kommen auf den Rheinwiesen auf ihre Kosten. Auch wenn die kreativ dekorierten Teller in Pempelfort eine gewisse Noblesse vermuten lassen - hier speist man auf Sternenniveau ganz entspannt in Jeans und T-Shirt und muss für den Rest des Monats nicht von Brot und Wasser leben.

Aber fangen wir mit dem Frühstück an, am besten im Café Florian mit seinem lässigen Pariser Flair oder Sie starten mit einem nachhaltigen Kaffee in einem der vielen kleinen Fairtrade Coffee Shops ums Eck der Nordstrasse. Auch die liebevolle Atmosphäre in der alten Fabrik Spoerl lockt zu jeder Tageszeit Gäste an. Ab mittags und speziell zum Abend rufen dann die wilden Kreativen der Düsseldorfer Gastroszene an ihre coolen Tafeln nach Pempelfort. Dort ist ein regelrechtes Bermudadreieck an Restaurants von Jungköchen - Gelehrte der Sternegastronomie - entstanden, welche mit ihrer lustvollen Küche Hungrige aus ganz Düsseldorf und über die Stadtgrenzen hinaus zu Tisch locken. Auch in der Freizeitqualität schafft Pempelfort den Spagat zwischen Tradition und Moderne, Kultur und Lifestyle.

## Ihre Ansprechpartner

Kai Hoffmann

Geschäftsführer

[hoffmann@busch-wohnimmobilien.de](mailto:hoffmann@busch-wohnimmobilien.de)

Tel.: 0211 . 3559350

Mobil: 0172 . 2415466

Rebeca Rodriguez

Immobilienkauffrau

[rodriguez@busch-wohnimmobilien.de](mailto:rodriguez@busch-wohnimmobilien.de)

Tel.: 0211 . 3559350

Mobil: 0151 . 22387906

Busch Wohnimmobilien GmbH

Cecillienallee 82

40474 Düsseldorf

## Empfehlungen sind die beste Referenz:



### Hinweise

Der Maklervertrag mit uns/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 2,38 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB). Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir im Sinne unserer Auftraggeber nur nach Übermittlung Ihrer vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) weitere Informationen bereitstellen oder Besichtigungstermine vereinbaren können. Vielen Dank. Die Angaben in diesem Exposé stammen vom Eigentümer und stehen unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Überprüfung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir in keiner Form Gewähr. Änderungen behalten wir uns vor.

Die im Exposé enthaltenen Fotografien wurden durch die Busch Wohnimmobilien GmbH aufgenommen oder uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Die Angaben in diesem Exposé stammen vom Eigentümer und stehen unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Überprüfung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir in keiner Form Gewähr. Änderungen behalten wir uns vor.

Bindend sind alleine in Kaufverträgen oder Mietverträgen gemachte Angaben der Vertragsparteien. Zeichnungen sind unverbindlich es sei denn, sie sind als verbindlich gekennzeichnet. Fotos sind nicht zwingend Fotos dieser hier angebotenen Immobilien, sondern können teilweise Beispielbilder sein.

Einrichtungsgegenstände in Grundrissen sind durch den Architekten nur zur Illustration von Möblierungsvorschlägen in Zeichnungen eingefügt. Weiterhin gelten unsere allgemeine Geschäftsbedingungen.