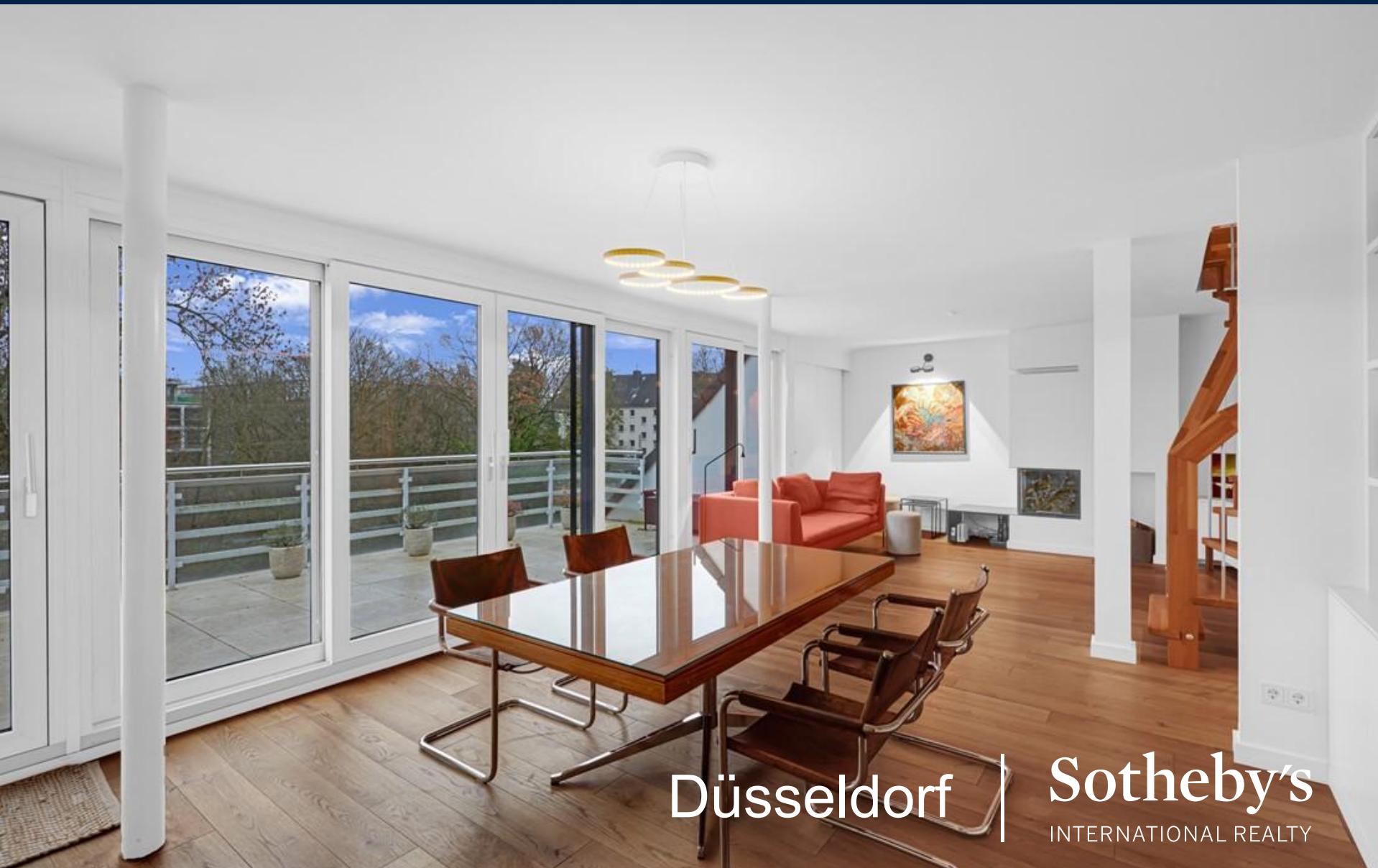
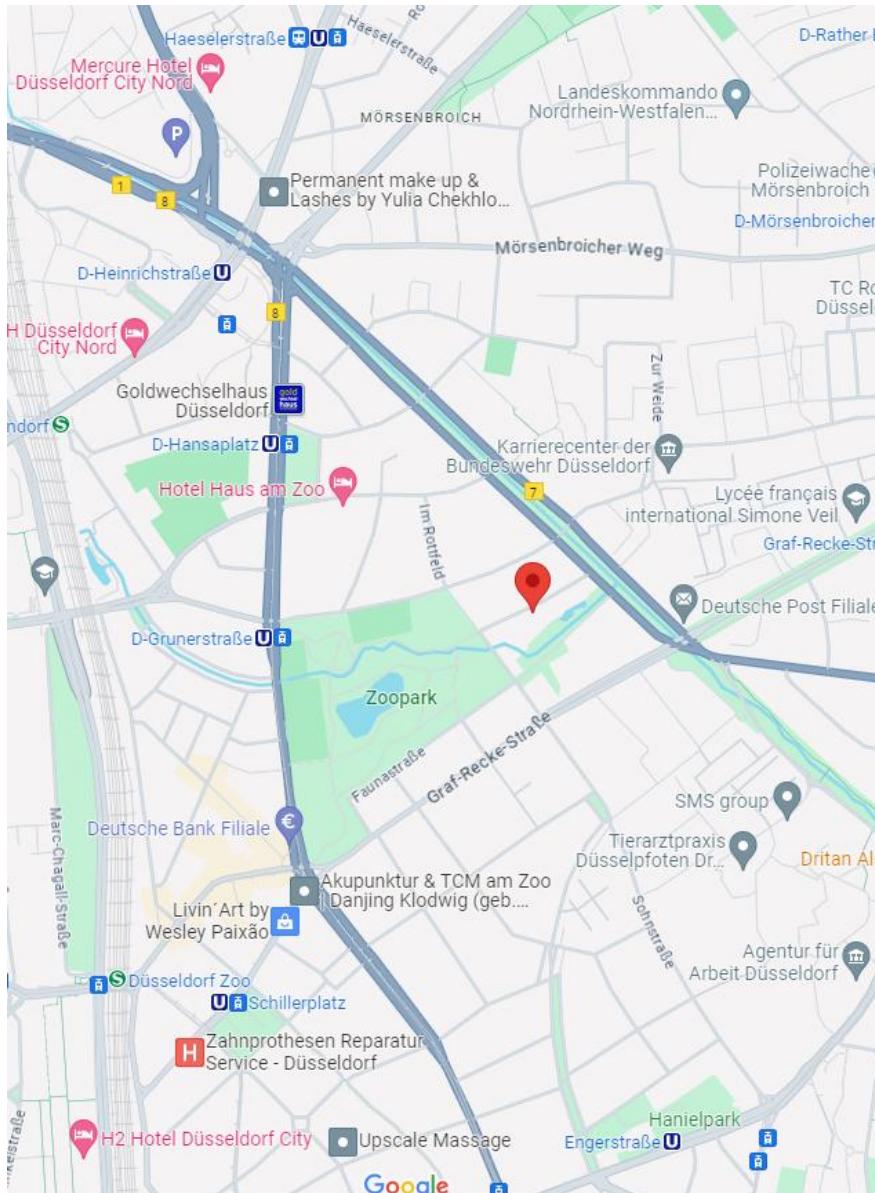


Hallbergstraße - Luxuriöse Maisonettewohnung mit Grünblick

ID - 2086



Düsseldorf | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



Hallbergstraße 23, 40239 Düsseldorf

Die Lage / das Umfeld

Düsseltal, mit dem begehrten Zooviertel, ist ein lebendiger, pulsierender Stadtteil Düsseldorfs, der seit Jahrzehnten eine der begehrtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt ist.

Die Wohnung befindet sich in der ruhigen Hallbergstraße in unmittelbarer Nähe des Zooparks.

Entlang der nahe gelegenen Rethelstraße befinden sich eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften und ein breit gefächertes Gastronomieangebot. Mit Ärzten, Apotheken, Cafés, Drogeriemärkten und diversen Einkaufsmöglichkeiten, befinden sich Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar.

Das Bildungs- und Betreuungsangebot ist mit Kindergärten bzw. Tagesstätten, Grundschulen, einer Realschule, dem Goethe-Gymnasium, sowie der französischen Schule sehr gut.

Auch das vielseitige Sport- und Freizeitangebot lässt kaum Wünsche offen. Der Grafenbergerwald mit seinen zahlreichen Outdoor-Möglichkeiten befindet sich in 1 km Entfernung. Zudem ist die Wohnung nur 50 m vom Zoopark entfernt, in dem sich Kinder, Hundebesitzer, Sportler und Spaziergänger gleichermaßen wohl fühlen.

Die Lage zeichnet sich durch ausgezeichnete Verkehrsverbindungen aus, die das Erreichen des Flughafens Düsseldorf oder der Königsallee mit ihrem vielseitigen Angebot in kurzer Zeit ermöglichen.

Düsseldorf | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



Hallbergstraße 23, 40239 Düsseldorf

Die Immobilie – In Zahlen

Baujahr:

1955 / 2011 kernsaniert

Wohnfläche- und Nutzfläche:

ca. 170 m²

Zimmer:

4

Etage:

Dachgeschoss (3. und 4. Stock)

Balkon:

1 Süd und 1 Nordwest

Keller:

1 eigener und 1 Fahrradkeller zu Mitbenutzung

Heizung:

Fußbodenheizung / Ölzentralheizung

Energiebedarf:

54,7 kWh (m²a) / B

Kaution:

3 Nettokaltmieten = € 10.455,00

Monatlicher Mietpreis:

- | | |
|------------------|------------|
| • Nettokaltmiete | € 3.485,00 |
| • Nebenkosten | € 490,00 |
| = Gesamtmiete | € 3.975,00 |

Düsseldorf | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



Hallbergstraße 23, 40239 Düsseldorf

Die Immobilie:

In exklusiver Lage auf der letzten Etage eines 4-Parteienhauses präsentiert sich diese helle und großzügige 4-Zimmermaisonette, die im Jahr 2011 von den Eigentümern vollständig kernsaniert wurde. Die Wohnung besticht durch eine hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumgestaltung, die einen luxuriösen Wohnkomfort bietet.

Der Eingangsbereich führt durch eine einladende Diele, von der aus die Garderobe und das Gäste-WC erreicht werden können. Auf der linken Seite befindet sich ein Zimmer mit Balkon zur Straßenseite, während auf der rechten Seite der großzügige Wohn-Essbereich mit offener Küche liegt. Die offene Küche, inklusive Frühstücksbar, ist optimal ausgestattet und verfügt über einen eigenen Abstellraum.

Große Fensterelemente öffnen diesen Bereich nach Süden, und vom großzügigen Sonnenbalkon aus eröffnet sich ein malerischer Blick auf die von Bäumen gesäumte nördliche Düssel.

Der Wohnbereich wird durch einen Kaminofen und maßgefertigte, hochwertige Regal- und Schrankelemente ergänzt, die einen Hauch von Luxus verleihen. Auf dieser Ebene befinden sich auch ein hochwertiges Bad mit Wanne und ein weiteres Zimmer zur Straßenseite mit Zugang zum Balkon, der sich perfekt für das Genießen der Abendsonne eignet.

Eine elegante Treppe führt in den beeindruckenden Masterbereich, der mit fast 56 m² reichlich Platz bietet. Hier findet man eine Diele mit zusätzlichem, über Doppeltüren zugänglichem Stauraum, ein Luxusbad mit einer übergroßen Walk-In-Dusche und ein klimatisiertes Schlafzimmer zur Gartenseite. Diese Ebene verleiht den Bewohnern ein Gefühl von Privatsphäre und Exklusivität.

Düsseldorf | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



Hallbergstraße 23, 40239 Düsseldorf

Die Immobilie – Highlights

- Kernsaniert 2011 / renoviert 2020
- Küche mit Abstellraum, Kücheninsel, Frühstücksbar, Dampfgarer und Geräten von Miele und Siemens
- Kaminofen
- Videoüberwachung
- Aufzug
- Großer Südbalkon mit italienischen Bodenplatten
- Unverbaubarer Grünblick auf die nördliche Düssel mit altem Baumbestand
- Nord-West-Balkon mit Zugang von zwei Zimmern und Bangkirai-Boden
- Eichendielenparkett
- Klimaanlage
- Überall hochwertig LED-Deckenspots (Prediger)
- Zahlreiche maßgefertigte Einbaumöbel u.a. im Wohnraum
- Zusätzlicher Stauraum unter den Dachschrägen im Wohn-/ Essbereich und dreimal auf der oberen Ebene
- Im Masterbereich Dusche mit Mosaik, riesige Walk-In-Dusche mit Rainshower, Handtuchwärmer
- Je Etage des Gebäudes nur eine Wohneinheit
- Offen gestalteter Wohn-/Essbereich
- Arbeitsplatz auf der „Galerie“ möglich
- Gemauerter, eigener Keller und Fahrradkeller zur Mitbenutzung
- Möglichkeit der Ablöse der Einrichtung (Möbel, Leuchter, etc.)

Düsseldorf | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



Hallbergstraße 23, 40239 Düsseldorf

Düsseldorf | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



Hallbergstraße 23, 40239 Düsseldorf

Düsseldorf | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



Hallbergstraße 23, 40239 Düsseldorf

Düsseldorf | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



Hallbergstraße 23, 40239 Düsseldorf

Düsseldorf | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



Hallbergstraße 23, 40239 Düsseldorf

Düsseldorf | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



Hallbergstraße 23, 40239 Düsseldorf

Düsseldorf | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



Hallbergstraße 23, 40239 Düsseldorf

Düsseldorf | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



Hallbergstraße 23, 40239 Düsseldorf

Düsseldorf | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



Hallbergstraße 23, 40239 Düsseldorf

Düsseldorf | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



Hallbergstraße 23, 40239 Düsseldorf

Düsseldorf | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



Hallbergstraße 23, 40239 Düsseldorf

Düsseldorf | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



Hallbergstraße 23, 40239 Düsseldorf

Düsseldorf | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



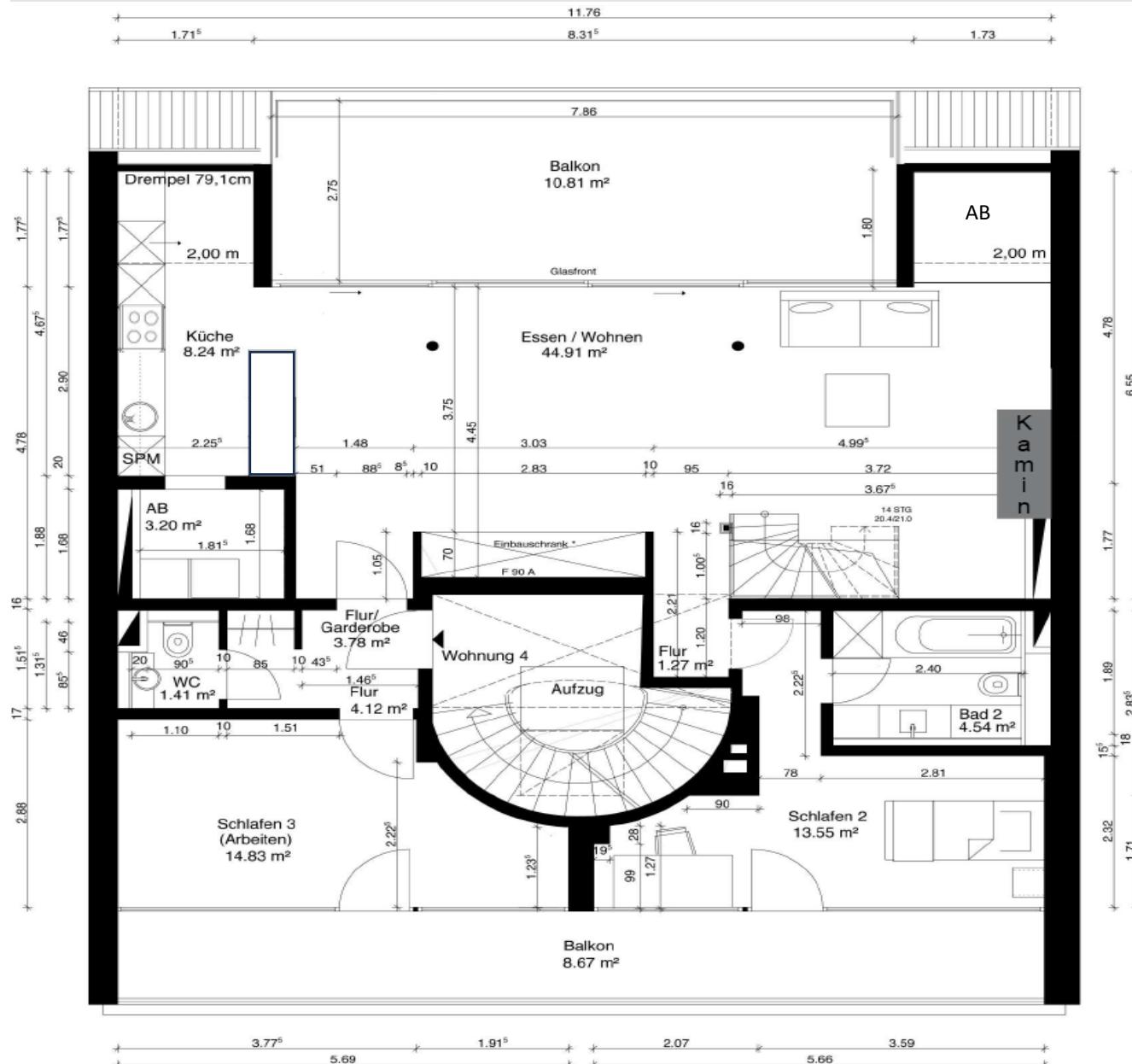
Hallbergstraße 23, 40239 Düsseldorf

Düsseldorf | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



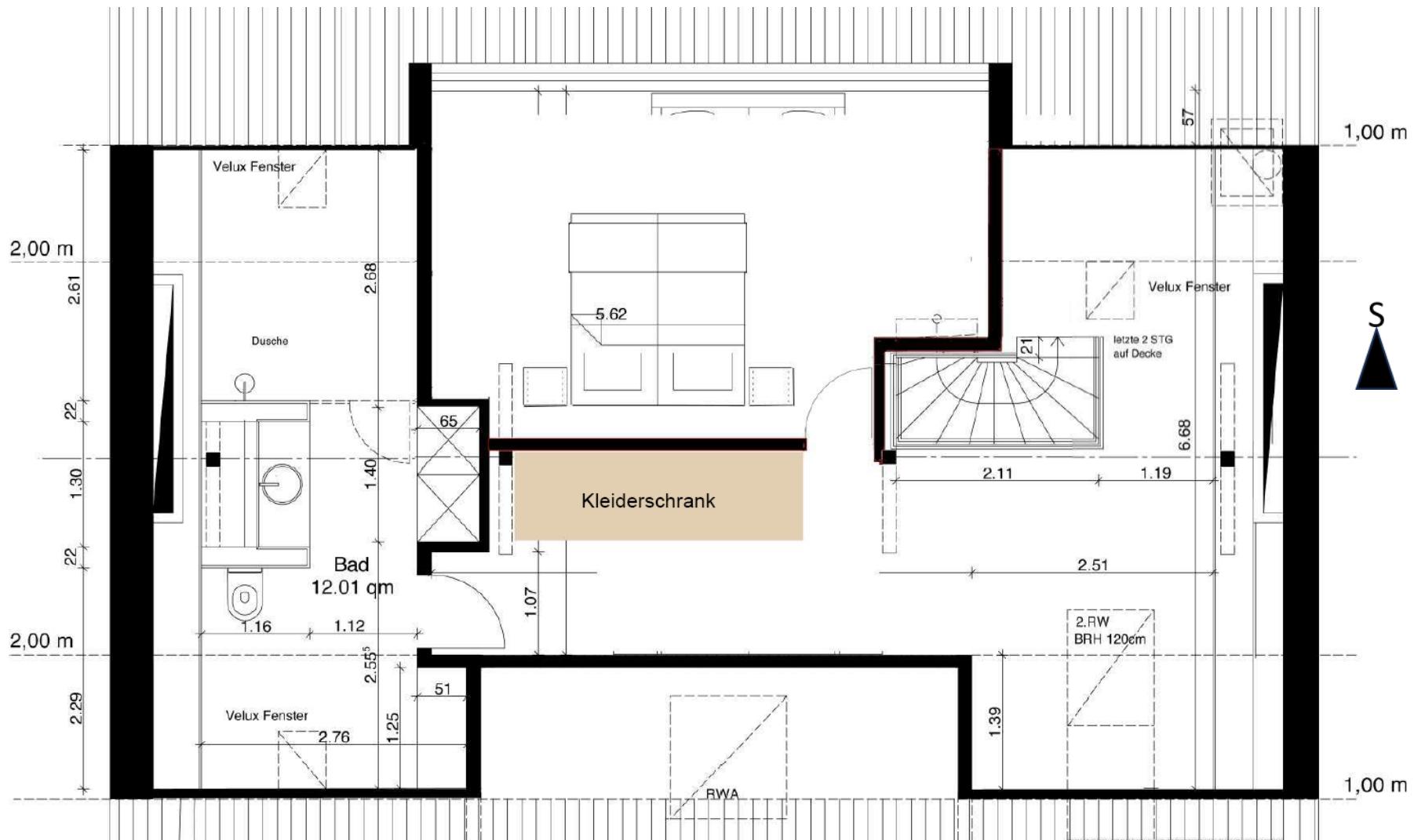
Hallbergstraße 23, 40239 Düsseldorf

Düsseldorf | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



Hallbergstraße 23, 40239 Düsseldorf

Düsseldorf | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



Hallbergstraße 23, 40239 Düsseldorf

Düsseldorf | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

IHRE ANSPRECHPARTNER FÜR DÜSSELDORF
WIR SIND FÜR SIE DA

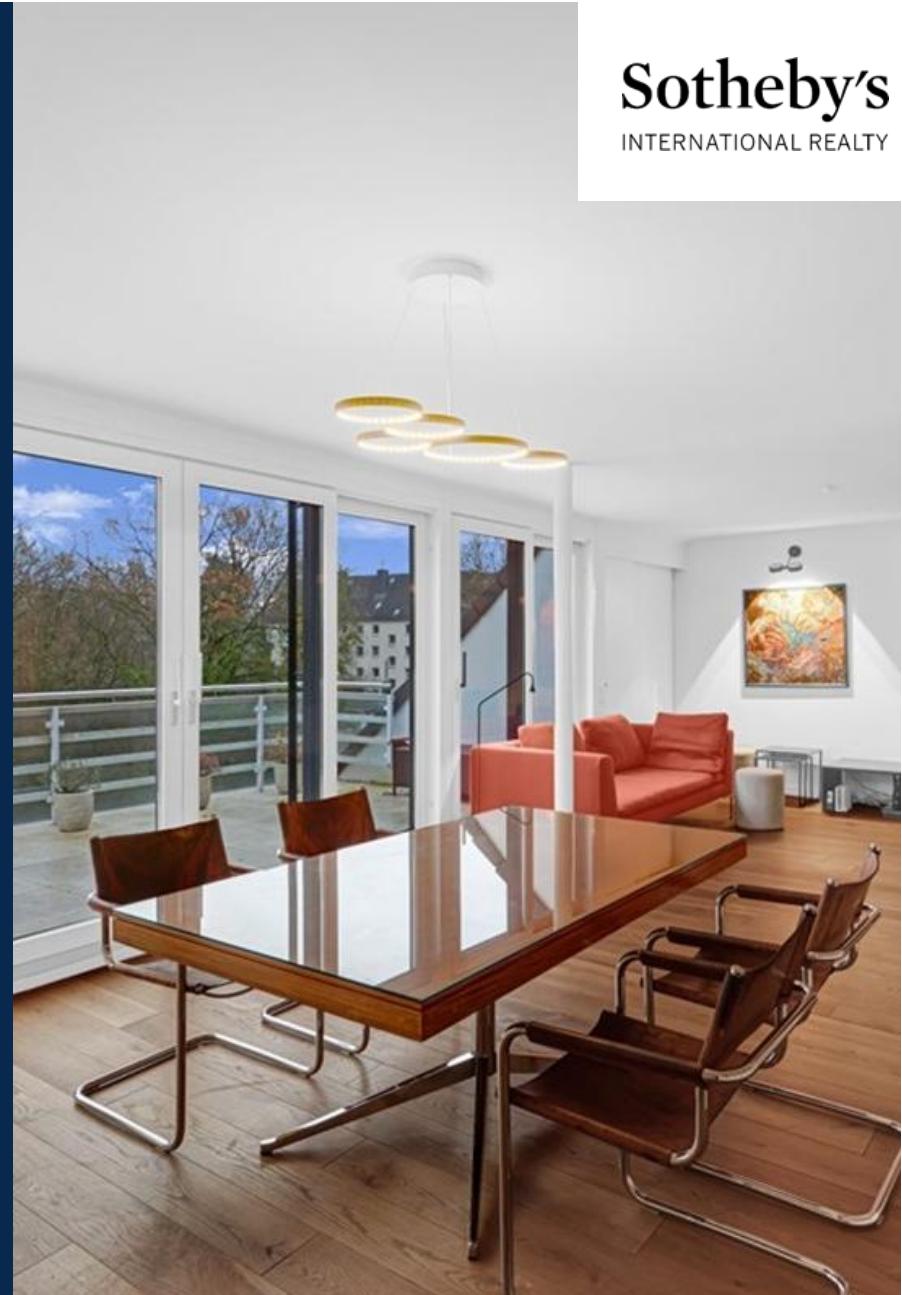


Frank Braunsfeld
Chief Representative
T +49 (0) 211 130 65 40
M +49 151 27 63 06 60
E frank.braunsfeld@nrw-sothebysrealty.com
W www.nrw-sothebysrealty.com



Zhanna Koval
Sales Representative
T +49 (0) 211 130 65 40
M +49 170 93 98 400
E zhanna.koval@nrw-sothebysrealty.com
W www.nrw-sothebysrealty.com

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



Allgemeine Geschäftsbedingungen der Düsseldorf Sotheby's International Realty / Pantera Living Köln GmbH

1. Zustandekommen des Vertrages mit uns: Der Maklervertrag mit Köln Sotheby's International Realty / Pantera Living Köln GmbH oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder in Ermangelung einer solchen durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis der in unseren Objektsbeschreibungen, Exposees oder sonstigen Unterlagen niedergelegten Bedingungen zustande. Wir sind berechtigt, Unteraufträge zu erteilen, wenn uns dies zur Wahrung der Interessen des Kunden erforderlich erscheint.

2. Auskünfte: Unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit erfolgt aufgrund der uns vom Auftraggeber oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Auskünfte können wir nicht übernehmen. Irrtum, Zwischenverkauf und - vermietung bleiben vorbehalten.

3. Haftungsausschluss: Wir schränken unsere Haftung nach den folgenden Regelungen ein: Die gesetzlichen Bestimmungen für Schäden an Leben, Körper und Gesundheit, die auf einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung von uns, einem gesetzlichen Vertreter oder einem Erfüllungsgehilfen beruhen, sowie für Schäden, die von der Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz umfasst werden, sowie für Schäden, die auf vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Vertragsverletzungen sowie Alistg von uns, einem gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen, gelten uneingeschränkt. Wir haften auch für Schäden, die durch einfache Fahrlässigkeit verursacht werden, soweit diese Fahrlässigkeit die Verletzung solcher Vertragspflichten betrifft, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszweckes von besonderer Bedeutung ist. Das Gleiche gilt, wenn unserem Auftraggeber Ansprüche auf Schadensersatz statt der Leistung zustehen. Wir haften jedoch nur, soweit die Schäden typischerweise mit dem Vertrag verbunden und vorhersehbar sind. Eine weitergehende Haftung ist ohne Rücksicht auf die Rechtsnatur des geltend gemachten Anspruchs ausgeschlossen; dies gilt insbesondere auch für deliktische Ansprüche oder Ansprüche auf Ersatz vergeblicher Aufwendungen statt der Leistung. Soweit die Haftung des Auftragsnehmers ausgeschlossen oder beschränkt ist, gilt dies auch für die persönliche Haftung seiner Angestellten, Arbeitnehmer, Vertreter oder Erfüllungsgehilfen.

Wir überprüfen die Bonität der nachgewiesenen/vermittelten Partei nicht und übernehmen deshalb auch keine Haftung dafür.

4. Keine Weitergabe von Unterlagen: Unterlagen, Schreiben, Pläne, Fotos, Exposees etc., die im Rahmen unserer Nachweis/Vermittlungstätigkeit erstellt wurden, sind ausschließlich für den adressierten Empfänger bestimmt und streng vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte ohne unsere vorherige schriftliche Zustimmung ist der Empfänger unserer Nachweis- /Vermittlungstätigkeit zur Zahlung der ortsüblichen oder vereinbarten Provision verpflichtet, wenn der Dritte das Geschäft, ohne mit uns einen Maklervertrag geschlossen zu haben, abschließt. Weitere, darüber Hinausgehende Schadensersatzansprüche unsererseits bleiben vorbehalten.

5. Tätigkeit für die andere Seite: Wir sind auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig und schließen bei dem Verkauf von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern mit beiden Seiten einen Maklervertrag ab, in dem sich die beiden Parteien zur Zahlung der Provision in gleicher Höhe an uns verpflichten.

6. Alternativgeschäft: Der Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäftes ein anderes zustande kommt (z. B. Kauf statt Miete oder umgekehrt), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht. Bei Vermietungen gelten einseitig vereinbarte Verlängerungsoptionen als provisionspflichtige Vertragslaufzeit.

7. Fälligkeit und Höhe der Provision: Die Provision ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss in gehöriger Form bzw. bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit der von uns geleisteten Maklertätigkeit steht. Unsere Provisionssätze betragen, sofern im Einzelfall keine abweichende Vereinbarung getroffen worden ist,

- bei Immobilienverkäufen 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises inkl. MwSt.,

- bei gewerblichen Vermietungen 3,57 Monatskaltmieten inkl. MwSt.,

- bei Vermietung von Wohnimmobilien 2,32 Monatskaltmieten inklusive Mehrwertsteuer (vom Verkäufer, vom Käufer gem. den Vorschriften des Wohnungsvermittlungsgesetzes nur dann, wenn uns ein Suchauftrag erteilt worden ist).

Die Provision ist an Köln Sotheby's International Realty / Pantera Living Köln GmbH gegen Rechnungsstellung zu zahlen. Der Kunde (Verkäufer/Vermieter und Käufer/Mieter) ist verpflichtet, uns unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftsverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufscheinenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.

8. Kein Zurückbehaltungsrecht: Zurückbehaltungsrechte und Aufrechnungen gegenüber der Provisionsforderung sind ausgeschlossen, es sei denn, die Forderung, mit der aufgerechnet oder wegen derer das Zurückbehaltungsrecht ausgeübt werden soll, sei nicht bestritten oder rechtskräftig festgestellt. Unsere Vertragspartner sind nicht berechtigt, gegen uns gerichtete Ansprüche gleich welcher Art an Dritte abzutreten.

9. Gerichtsstand: Ist die Firma Kaufmann, wird ausschließlicher Gerichtsstand der Geschäftssitz Köln Sotheby's International Realty / Pantera Living Köln GmbH für alle Ansprüche, die sich aus oder aufgrund dieses Vertrages ergeben, vereinbart. Gleches gilt gegenüber Personen, die keinen allgemeinen Gerichtsstand in Deutschland haben oder Personen, die nach Abschluss des Vertrages ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort außerhalb von Deutschland verlegt haben oder deren Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort im Zeitpunkt einer Klageerhebung nicht bekannt ist.

10. Wir weisen darauf hin, - dass wir nach dem Geldwäschegesetz verpflichtet sind, eine Geldwäschekarte zu führen und den wirtschaftlich Berechtigten des von uns nachgewiesenen/vermittelten Vertrages zu identifizieren und in unserer Akte zu führen - dass wir nach der DSGVO personenbezogene Daten unserer Vertragspartner erheben und ggf. weiterleiten, wie sich dies aus unserem Informationsschreiben nach Art. 13, 14 DSGVO ergibt.

Geschäftssitz: Köln Sotheby's International Realty / Pantera Living Köln GmbH | Kreuzgasse 2 – 4 | 50667 Köln | Amtsgericht Köln HRB 84033 | Geschäftsführer: Harald Kaster, Tobias Schulze

Niederlassung Köln: T +49 (0) 221 788 055 20 | www.koeln-sothebysrealty.com | koeln@nrw-sothebysrealty.com

Niederlassung Düsseldorf: T +49 (0) 211 130 654 0 | www.duesseldorf-sothebysrealty.com | duesseldorf@nrw-sothebysrealty.com

Niederlassung Essen: T +49 (0) 201 959 899 20 | [www.esSEN-sothebysrealty.com](http://www.essen-sothebysrealty.com) | essen@nrw-sothebysrealty.com

Verbraucherinformation: Wir sind nicht verpflichtet und nicht bereit an einem Online- Streitbeilegungsverfahren teilzunehmen. Online-Streitbeilegung gem. Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: <http://ec.europa.eu/consumers/odr>

Sotheby's International Realty and the Sotheby's International Realty Logo are registered (or unregistered) service marks used with permission. Sotheby's International Realty Affiliates LLC fully supports the principles of the Fair Housing Act and the Equal Opportunity Act. Each office is independently owned and operated. Stand: Januar 2021