

Jetzt nach eigenen Wünschen gestalten: Gepflegte Eigentumswohnung mit Aufzug im beliebten Derendorf

Yorckstraße 1a  
40476 Düsseldorf



Objekt:

#### Preise & Kosten

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Käufer-Provision | Ja             |
| Käufercourtage   | 2% zzgl. MwSt. |

|           |             |
|-----------|-------------|
| Kaufpreis | 239.000,- € |
| Hausgeld  | 211,- €     |

| Angaben zur Immobilie |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Wohnfläche            | 63 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche            | 5 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer                | 2                 |
| Schlafzimmer          | 1                 |
| Badezimmer            | 1                 |
| Balkons/Terrassen     | 1                 |
| Anzahl Wohneinheiten  | 14                |
| Baujahr               | 1954              |
| Zustand des Objektes  | Gepflegt          |
| Alt-/Neubau           | Altbau            |
| Verkaufsstatus        | Reserviert        |
| Verfügbar ab          | sofort            |

| Energieausweis            |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Energieausweis Art        | Bedarf                |
| Gültig bis                | 29.05.2024            |
| Energieverbrauchskennwert | CkWh/m <sup>2</sup> a |
| Endenergiebedarf          | 108                   |

| Ausstattung         |                  |
|---------------------|------------------|
| Räume veränderbar   | Ja               |
| Bad                 | Dusche, Wanne    |
| Küche               | Einbauküche      |
| Boden               | Fliesen, Teppich |
| Heizungsart         | Zentralheizung   |
| Aufzug              | Personenaufzug   |
| Wasch-/ Trockenraum | Ja               |
| seniorengerecht     | Ja               |

## Objektbeschreibung

Sie möchten in einem der beliebtesten Stadtteile Düsseldorf, zentral mit perfekter Infrastruktur und trotzdem ruhig mit zahlreichen Grünflächen in der Umgebung wohnen? Dann sind Sie hier in Derendorf genau richtig! Ihre gepflegte Eigentumswohnung bietet Ihnen mit ca. 63m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich im 1. Obergeschoss

von insgesamt fünf Etagen. Ihre Etage erreichen Sie sowohl über das gepflegte Treppenhaus als auch über den praktischen Aufzug. Sie ist eine von insgesamt 14 Wohneinheiten in dem Gebäude, das von einem gesunden Mix aus Eigentümern und Mietern bewohnt wird. Zu Ihrer WEG gehört darüber hinaus lediglich noch das Nachbargebäude.

Das Mehrfamilienhaus wurde 1954 in einer ruhigen und zentralen Lage in Düsseldorf im beliebten Ortsteil Derendorf in hochwertiger Massivbauweise errichtet. Es handelt sich hierbei um eine sehr gefragte Lage! Ihre Wohnung wurde, wie auch das Gebäude und Gelände, fortlaufend Instand gehalten und gepflegt. Ein Einzug ist daher unmittelbar nach einigen obligatorischen Modernisierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen möglich. Ihr neues Zuhause verfügt über einen zeitlos gestalteten, klassischen Grundriss mit zwei Zimmern. Ihre Wohnung besteht dabei aus Entree und Flur, einem großzügigen Wohn- und Essbereich, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer sowie einer Küche mit direktem Zugang zum angrenzenden Ost-Balkon und einem Abstellraum. Darüber hinaus gehört zu Ihrer Wohnung noch ein Abstellraum im Keller. Weiter können Sie auf die Nutzung der Gemeinschaftsflächen zurückgreifen. Da innerhalb Ihrer Wohneinheit viele Wände in Leichtbauweise errichtet worden sind, herrscht hier für Sie eine maximale Flexibilität. Eine Grundrissoptimierung zu einem offenen Wohnkonzept, z.B. mit einer offenen Küche im großzügigen Wohnbereich, ist daher problemlos möglich. Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an einer liebevoll angelegten und überdurchschnittlich gepflegten Grünfläche, erreichen Sie Ihr neues Heim, wo auf die gepflegte Darstellung der Anlage bereits ein großes Augenmerk gelegt wird. Das Zusammenspiel aus der zeitlosen, klassischen Klinkerfassade, akzentuiert mit den weißen Fenstern aus Kunststoff fungiert auf der Straße als echter Blickfang. Ein praktisches Vordach schützt Sie bei Regen. Über nur eine Stufe betreten Sie zunächst durch eine robuste Hauseingangstür mit integrierten Glaselementen Ihr Haus. Dort nimmt Sie ein sehr gepflegtes und helles Treppenhaus mit gefliesten Böden und hell gestalteten Wänden in Empfang. Über wenige weitere Stufen gelangen Sie direkt ins EG, wo Sie mit dem Aufzug bequem ins 1. OG, auf dem sich Ihre neue Wohnung als nur eine von zweien befindet, fahren können. Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in der geräumigen Diele. Vom zentralen Flur aus blicken Sie in alle weiteren Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes. Ideal in Ihrem Flur platziert, finden Sie außerdem Ihre praktische Abstellkammer, die ebenso als Garderobe fungieren kann. Als Highlight Ihres neuen Zuhauses kann definitiv Ihr großzügiger und gemütlicher Wohn- und Essbereich hervorgehoben werden. Der lichtdurchflutete Grundriss mit zwei großen Fensterelementen, untermauert durch eine perfekte Größe von fast 20m<sup>2</sup>, bietet Ihnen hier eine besondere Attraktivität. Angrenzend gelangen Sie in Ihr geräumiges Schlafzimmer, das einen freundlichen Charakter vermittelt. Es verfügt über ausreichend Platz für ein großes Bett, einen Kleiderschrank und mehr. Die Leichtbauwand, die beide Zimmer derzeit trennt, könnte bei Bedarf aber auch entfernt werden, um einen offenen Wohnbereich zu kreieren. In diesem Zuge können die Anschlüsse für Ihre Küche ebenso verlegt werden, um eine offene Küche entstehen zu lassen. Der moderne Grundriss hätte so ca. 37m<sup>2</sup> Wohnfläche und wäre ein echter Blickfang! Auf der gegenüberliegenden Seite setzt sich Ihre Wohnung dann mit Ihrem Badezimmer fort. Dieses ist zeitlos, halbhoch gefliest und mit einem Waschbecken, einem WC und einer Badewanne ausgestattet. Nach einer Modernisierung wäre hier bei neuem Glanz beispielsweise eine ebenerdige Walk-in-Dusche denkbar. Weiter führt Sie Ihr Flur in Ihre großformatige, helle Küche, die Ihnen ausreichend Platz für eine passgenaue Einbauküche inkl. Elektrogeräte, z.B. in einem modernen Stil mit einer Kochinsel, sowie einen XXL-Esstisch mit zahlreichen Stühlen bietet. Die bestehende Küchenzeile ist bereits in diesem Angebot enthalten. Von Ihrer Küche aus haben Sie auch einen direkten Zugang zu Ihrem sonnigen Ost-Balkon. Ein Blick in die ruhige und gepflegte sowie begrünte Umgebung erwartet Sie, lädt Sie zum Entspannen ein und rundet das Gesamtbild ab. Ihr großflächiger Balkon ist gefliest und blickgeschützt. Die Installation einer elektrischen Markise, die Ihnen bei Bedarf im Sommer Schatten spendet, ist nicht notwendig, da bereits eine feste (Teil-) Überdachung durch den darüberliegenden Balkon vorhanden ist. Die weißen, doppeltverglasten Kunststofffenster gehören in Ihrer gesamten Wohnung zur Standardausstattung. Ein Teppichboden wurde in allen Räumen verlegt, muss jedoch zwangsläufig erneuert werden. Die Wände und Decken wurden hell gestaltet und die Innentüren dunkel gehalten. Beheizt werden Ihre Räumlichkeiten mit kostengünstigen Nachtspeicherheizungen. Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich kostenfrei in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche Parkplätze stehen direkt auf den umliegenden Straßen vor dem Gebäude bereit. Tragende Wände dieses Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen,

schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit verklankert und verfügt über ein zweischaliges Mauerwerk. Bei dem Dach handelt es sich um ein klassisches Satteldach mit leichtem Dachüberstand. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung, auch im Treppenhaus, versehen. Das monatliche Hausgeld beträgt günstige 211 € und inkludiert alle relevanten Kosten. Die monatlichen Instandhaltungsrücklagen sind hier bereits berücksichtigt. Die Gesamt-Instandhaltungsrücklagen für die WEG belaufen sich aktuell auf ca. 143.000€ (Stand 06.12.2023).

## Lage

Ihr neues Haus befindet sich inmitten des Düsseldorfer Stadtbezirks 1 (u.a. angrenzend an die Stadtbezirke 2, 3, 4, 5 und 6) und liegt damit unmittelbar im Stadtzentrum Düsseldorfs. Der Stadtbezirk ist unterteilt in die Stadtteile Golzheim, Derendorf, Pempelfort, Altstadt, Stadtmitte und Carlstadt. Ihre neue Wohnung befindet sich dabei im beliebten Ortsteil Derendorf.

Es steht auf der Yorckstraße in einem verkehrsberuhigten Bereich (30er-Zone) in einer ruhigen Seitenstraße. Sie haben hier in aufgelockerter Bauweise trotz innerstädtischem Umfeld und einer zentralen Infrastruktur sowohl Ihre Privatsphäre als auch eine ruhige Umgebung. Angrenzend an Ihre Straße verläuft u.a. die Münsterstraße, über diese Sie zügig durch den ganzen Stadtbezirk, sowie in nur ca. 1,5km zum Rhein und auch in ca. 3km bereits in die Düsseldorfer Altstadt gelangen.

Die fußläufige Nähe zu zahlreichen im Stadtbezirk 1 beliebten Orten kann als besonderes Highlight bezeichnet werden. Dazu zählt neben dem o.g. Rhein und der Altstadt, in der sich zahlreiche weitere Highlights wie die Königsallee befinden, u.a. die direkt auf der Münsterstraße angesiedelte Hochschule, sowie der Zoopark in ca. 1,2km, der Düsseldorfer Schauspielplatz in ca. 2,3km, die Shadow-Arkaden in ca. 2,5km und der Ostpark in ca. 3,5km, welche allesamt als echte Touristenmagneten gelten.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Gehminuten beheimatet. Rewe befindet sich beispielsweise bereits in ca. 500m. Netto und Aldi sind in ca. 600m angesiedelt. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie als Anwohner ab ebenfalls nur ca. 500m. Neben dem nächsten Ärztehaus und der nächsten Apotheke, die sich allesamt in unmittelbarer Nähe ab ca. 1,4km befinden, steht in direkter Umgebung noch das St. Vinzenz-Krankenhaus in ca. 300m bzw. das Marien Hospital Düsseldorf in ca. 1,5km zur Verfügung.

Die Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und die dennoch ruhig gelegene Wohngegend in unmittelbarer Nähe zum Rhein und zu zahlreichen Grünflächen sind die größten Vorzüge dieser Lage und bieten Ihnen eine hohe Lebensqualität sowie ein außergewöhnliches Alleinstellungsmerkmal.

Mehrere zentralen Straßen führen Sie durch sämtliche Stadtteile Düsseldorfs. Die Autobahnanlüsse A52 in ca. 2,5km nördlich und A46 in ca. 8km südlich bieten Ihnen eine optimale Anbindung an die westdeutschen Großstädte wie Köln (ca. 40 Min.) oder die nächstgelegene, angrenzende Hafenstadt Duisburg (ca. 25min). Um in den Urlaub fliegen zu können, müssen Sie nicht weit fahren! Den Düsseldorfer Flughafen erreichen Sie beispielsweise in max. 15 Min. (ca. 6km). Ebenfalls in ca. 20 Min. ist die nächstgrößte Stadt Leverkusen zu erreichen.

Es sind mehrere ÖPNV-Verbindungen an das städtische Umfeld (Neuss, Meerbusch etc.) sowie an die Großstädte Köln, Leverkusen, Duisburg, Krefeld, Wuppertal und mehr vorhanden. Unmittelbar in der Nähe Ihres Hauses gibt es mehrere Bushaltestellen bzw. Bahnverbindungen (z.B. Jülicher Str., ca. 150m). In die Düsseldorfer Altstadt fahren Sie von dort aus schon in nur wenigen Stationen. Der Düsseldorfer Hauptbahnhof liegt ca. 2,8km, der Derendorf Bahnhof nur ca. 500m entfernt.

In Derendorf bleiben auch in Sachen Freizeitgestaltung keine Ihrer Wünsche unerfüllt. Die modernen Sportstätten stellen beispielsweise zahlreiche Fußball-, Basketball- oder Handballplätze, Tartanbahnen mit Grünflächen und Outdoor-Fitnessbereiche für Sie bereit. Speziell der Düsseldorfer Südpark ist neben den genannten Flächen bei Einheimischen für sportliche Aktivitäten beliebt. Die Fußballbundesliga-Zweitligist Fortuna Düsseldorf begeistert sowohl junge als auch alte Fußballfans und bietet seit der Saison 2023/2024 sogar zeitweise kostenlosen Stadionzutritt. Die Düsseldorfer EG spielt sogar in der höchsten deutschen Eishockey-Klasse. Lokale Sportanlagen

finden Sie u.a. beim Düsseldorfer Sportclub 1899, in der Bezirkssportanlage Düsselal oder im Eisstadion Brehmstr., die Sie alle sogar fußläufig in wenigen Minuten erreichen. Der Zoopark oder der Maurice-Ravel-Park laden Sie direkt vor der Haustür zum Joggen und Spazieren ein. Weitere Vereine sind u.a. in den Kategorien Turnen, Tischtennis, Wassersport, Kampfsport, Billard, Hockey, Fechten, Schlittschuhlaufen, Kegeln sowie Tierschutzvereine und mehr vorhanden. Darüber hinaus gibt es neben Freibädern und diversen Freizeitpark auch mehrere Tennisplätze, Golfclubs, Tanzschulen wie auch Reitanlagen für jede Jahreszeit. Eine Vielzahl an Fitnessstudios wie z.B. das FitX in ca. 250m wartet mit komplett ausgestatteten Räumlichkeiten bereits auf Ihre Mitgliedschaft. Abwechslungsreichen Hobbies steht demnach nicht mehr viel im Wege.

Die Region lädt Sie zum Wandern, Joggen oder zu ausgiebigen Radtouren ein. Insbesondere die Umgebung des Rheins in nur 1,5km, des Zooparks (ca. 1,3km) sowie des Hofgartens (ca. 2,3km), in dem auch Festivals und Konzerte stattfinden, sind für diese Freizeitaktivitäten bekannt.

Hinzu kommen etliche Gebiete mit Feldern und Wäldern, außerhalb der Innenstadt, wo Sie Ihre Ruhe genießen können oder eine Vielzahl an Seen oder anderen Gewässern wie der nördlichen Düssel (Landskrone im Hofgarten), dem Unterbacher See oder dem Elbsee, in denen Schwimmfreunde auf ihre Kosten kommen. Im Süden der Stadt gibt es mit dem Botanischen Garten ein weiteres Highlight.

Die zahlreichen Vereine in der Stadt, die in diesen Gebieten unterwegs sind, freuen sich über jedes neue Mitglied. Dazu gehören u.a. der Verein der Wikinger Kanufreunde Himmelgeist, der TC 77 Düsseldorf-Wersten, zahlreiche Schwimmschulen und -vereine sowie Anglervereine.

Auch Menschen mit Handicap kommen in der Reha-, Breiten- und Behinderten-Sport-Gemeinschaft oder sogar spezieller Gehörlosen-Sportclubs bzw. in den Blinden- und Sehbehinderten-Sportgemeinschaften nicht zu kurz! Das Kulturangebot der Stadt wird von den Einwohnern bereits seit Jahrzehnten wahrgenommen. Dazu zählen Veranstaltungen und Außenevents in den unterschiedlichsten Locations wie dem Savoy Theater oder Mitsubishi Electric Hall in den Kategorien Comedy, Kabarett und Musik. Jährlich lockt zudem der Japan-Tag Besucher aus ganz Deutschland. Die Düsseldorfer Rheinkirmes findet bereits seit mehr als 100 Jahren auf der linksrheinischen Festwiese statt und ist jährlich eines der Highlights der Stadt.

Zudem können Sie den Düsseldorfer Kunstpalastr, die Zentralbibliothek, das UCI Kino Düsseldorf oder eine von vielen Kunstausstellungen besuchen. Kulinarische Vielfalt erlangen Sie in einem der örtlichen Restaurants – speziell in der Altstadt – wie z.B. dem italienischen La Luce Due, dem asiatischen Tengri Tagh Uigur oder dem amerikanischen The Classic Western Steakhouse. Besonders bekannt sind natürlich gängige Cafes wie das Café Madrid oder das Café Del Sol. Highlights im Sommer sind speziell die Biergärten am Rheinufer wie das Three Little Birds oder das Hammer Blick im KCD.

Eine neue Sprache erlernen, erste Noten auf einem Instrument spielen oder sich künstlerisch ausleben ist im generationenübergreifenden Weiterbildungsangebot von Düsseldorf ebenfalls möglich. In der Volkshochschule, den Kunst- und Musikschulen werden Talente gefördert. Neben den üblichen Kulturzentren organisieren sich in Derendorf und Umgebung auch Bücher-, Theater-, Karnevals-, Schützen- und Schachvereine sowie verschiedene kirchliche Gemeinschaften und mehrere Chöre.

In Derendorf stehen Familien darüber hinaus zahlreiche Kinderbetreuungs- und Schulformen zur Verfügung. Der nächste Kindergarten ist von Ihrem Haus bereits in ca. 550m zu erreichen. Zur Grundschule gelangen Ihre Kinder ebenfalls in nur ca. 650m und um in die nächste weiterführende Schule zu gehen, bieten sich z.B. das Leibniz-Montessori-Gymnasium (ca. 750m) oder die Justus-von-Liebig-Städt.-Realschule (ca. 1,2km) an. Auch mehrere Spielplätze gibt es schon ab ca. 350m Entfernung.

## Ausstattung

Wohnung:

- Klassischer 2-Zimmer-Grundriss
- Teppichböden (renovierungsbedürftig)
- Hell gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster
- Große, helle Fensterfront in der Küche sowie direkter Zugang zum großen, gefliesten Balkon
- Sonnige Ost-Ausrichtung, Blick ins Grüne sowie (Teil-) Überdachung

- Zeitlos gefliestes Badezimmer mit Waschbecken, WC und Badewanne
- Küche mit zusätzlichem Abstellraum sowie Einbauküche
- Weiterer praktischer Abstellraum in der Diele
- Grundrissoptimierung möglich (z.B. offene Wohnküche und Schlafzimmer mit Balkon-Zugang)

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise mit Betondecken und Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk)
- Sehr gut gepflegtes Gebäude inkl. Treppenhaus und Gelände
- Gesunder Mix aus Eigentümern und Mietern
- Effiziente Nachtspeicherheizung
- Vordach als Regenschutz
- Praktischer Aufzug

Sonstiges (Keller etc.):

- Großer, privater Abstellraum
- Gepflegte Gemeinschaftsbereiche
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- Tiefgaragenzufahrt zum Innenhof
- Separater Hintereingang

## Sonstiges

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Adresse

Yorckstraße 1a  
40476 Düsseldorf









## **Ansprechpartner**

CCC- Immogrund GmbH  
CCC-Immogrund GmbH  
Pastoratstraße 5 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)