

# "ile 2.0" in Düsseldorf-Pempelfort, großzügige 3-Raumwohnung mit Parkett, Balkon und 2 Bädern.



**Schinkelstr. 15**  
40211 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 107,16 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.530,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Scout-ID: 49927741  
Objekt-Nr.: DNDS1505

**FRIES**  
**IMMOBILIEN**

**Ihr Ansprechpartner:**

FRIES IMMOBILIEN e. K.  
Büro Köln  
E-Mail: [infok2@fries-immobilien.de](mailto:infok2@fries-immobilien.de)  
Tel: +49 221 9521315  
Fax: +49 221 9521318  
Web: <http://www.FRIES-IMMOBILIEN.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	114,48 m <sup>2</sup>
Etage:	1
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	2
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2008
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	44,20 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	A
Baujahr laut Energieausweis:	2008
Bezugsfrei ab:	15. Mai 2024
Haustiere:	Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten:	410,00 EUR
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Ja
Garage/Stellplatz-Mietpreis:	120,00 EUR
Kautions- oder Genossenschaftsanteile:	4.590 € (3x Kaltmiete), Bankbürgschaft möglich.

## „ile 2.0“ in Düsseldorf-Pempelfort, großzügige 3-Raumwohnung mit Parkett, Balkon und 2 Bädern.



Schinkelstr. 15  
40211 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 107,16 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.530,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

### Objektbeschreibung:

DÜSSELDORF-PEMPELFORT  
"SCHINKELSTRASSE"

Moderne Neubauwohnungen in begehrter Lage. An diesem beliebten Standort in Düsseldorf erstellte die für ihre hochwertige und innovative Architektur bekannte Unternehmensgruppe INTERBODEN aus Ratingen hochwertige Mietwohnungen. Eine exklusive Materialauswahl, moderne lichtdurchflutete Grundrisse und die exponierte Lage an diesem "Szene-Standort" machen den Charme dieser einzigartigen Immobilie aus.

Alleinvermietung: FRIES IMMOBILIEN e. K.

### Ausstattung:

Naturholzparkettboden, bodentiefe Verglasung in fast allen Wohnräumen, Sichtschutzmaßnahmen (Rollos), Fußbodenheizung in allen Räumen, elegante Bäder mit hochwertigen Sanitärobjekten und Spiegelementen, innovative Verkabelung für neue Medien, moderner Edelstahlstuhl, repräsentativer Eingangsbereich des Treppenhauses (mit Tageslicht), moderne helle und sichtgeschützte Keller, Stellfläche für die Waschmaschine teilweise in der Wohnung und im Kellerbereich, die Tiefgaragenstellplätze in der hellen Garagenanlage sind direkt über das Treppenhaus bzw. mit dem Fahrstuhl erreichbar.

Eine moderne Einbauküche kann vom Vormieter übernommen werden...!

### Lage:

Top-Lage trifft hier auf innovative Wohnkonzepte, die sich an den Bedürfnissen der Zielgruppe orientieren. Der über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Trödelmarkt Les Halles, das gleichnamige Café und die Bar Olio – der Güterbahnhof Derendorf hat den Osten Pempelforts auch nach seiner Stilllegung geprägt und das Gelände zu einem charmanten, pulsierenden Szenetreffpunkt gemacht. Jetzt entstehen auf dem großflächigen Areal die 'Neuen Düsseldorfer Stadtquartiere (NDS)' – eine Mischung aus modernen Bürogebäuden, attraktiven Wohnkonzepten und großzügigen parkähnlichen Grünflächen.

Mit „ile 2.0“ läutet die Unternehmensgruppe Interboden eine neue Dimension des City-Wohnens ein. Namhafte Architekten wurden damit beauftragt, „ile 2.0“ typische Attribute wie Authentizität und Lebensfreude, Form und Raum zu geben. Das Ergebnis: unterschiedliche, innovative Stadthäuser mit verschiedenen Größen, Geschossigkeiten, Materialien und Farben. Und es ist diese architektonische Umsetzung von Individualität, Kreativität und Flexibilität, die das Bauprojekt auszeichnet und die in jeder einzelnen Wohnung sichtbar und vor allem erlebbar wird. Willkommen in Düsseldorfs neuem Szenequartier - willkommen in den "neuen Düsseldorfer Stadtquartieren"!

Eine lebendige Stadtteillandschaft umgibt das Gelände. Die Viertel Pempelfort, Derendorf, Düsseltal und Zoo sind traditionell beliebt und eine differenzierte Infrastruktur ist bereits

beliebt und eine differenzierte Infrastruktur ist bereits vorhanden.

Der urbane Mix aus Wohnen, Arbeiten, Shopping und umfangreichen Freizeitmöglichkeiten macht Vielfalt erlebbar - beste Voraussetzungen für ein Viertel mit französischem Flair.

### Sonstiges:

Eine wichtige Komponente für die Lebensqualität sind die Wohnbedingungen. Diese lassen sich nicht nur durch die Architektur und das Wohnumfeld steigern, sondern auch durch Service-Angebote, die den Alltag erleichtern.

Genau das bieten wir Ihnen mit "WohnenPLUS". Das offene Konzept des Anbieters 3KOMMA1 Immobilienservices GmbH & Co. KG gibt Ihnen die Möglichkeit, aus einer umfangreichen Palette an unterschiedlichsten Dienstleistungen genau diejenigen auszusuchen, die Ihren persönlichen Lebensgewohnheiten und Ihrer aktuellen Lebenssituation entsprechen.

Egal ob Single, Doppelverdiener mit und ohne Kind bzw. Kindern oder Senioren – WohnenPLUS wird allen Bedürfnissen und Anforderungen gerecht. Ob Hemdenbügeln, Wohnungsreinigung, Gartenpflege oder Einkaufen, ob Sie ein Gästeapartment benötigen oder einen Tagungsraum – mit dem breit gefächerten Dienstleistungsangebot können Sie Ihren Wohn- und Lebenskomfort ganz individuell steigern.

Für die zahlreichen Plus-Leistungen fällt ein sehr geringer Grundbetrag von 0,29 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche an. Über die geringe Grundpauschale hinaus werden nur die Wahl-Leistungen berechnet, die auch tatsächlich in Anspruch genommen wurden. Treppenhausreinigung durch Hausbetreuer, Nebenkosten incl. Heizung, Wasser, Kabelfernsehen und Hausmeisterservice (Reinigung Treppenhaus, Pflege der Außenanlagen und der Grünanlagen, Winterdienst etc.).

Aus rechtlichen Gründen verwenden wir kein Bildmaterial, das die Inneneinrichtung des derzeitigen Mieters darstellt. Die Innenansichten der Wohnung wurden kurz vor dem Erstbezug fotografiert.

Weitere Wohnungen in diesem hochwertigen Objekt finden Sie auf unserer Website:  
[www.FRIES-IMMOBILIEN.de](http://www.FRIES-IMMOBILIEN.de)

**3-Raum-Wohnung**  
**1. Obergeschoss**

**Grundfläche 114,48 m<sup>2</sup>**

**Berechnete Wohnfläche 107,16 m<sup>2</sup>**

Wohnen / Essen	44,25 m <sup>2</sup>
Kochen	9,44 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,36 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,02 m <sup>2</sup>
Diele	3,22 m <sup>2</sup>
Garderobe	0,87 m <sup>2</sup>
Flur	5,63 m <sup>2</sup>
Bad	5,45 m <sup>2</sup>
Dusche / WC	3,62 m <sup>2</sup>
Balkon	14,62 m <sup>2</sup>



Gestrichelte Linien stellen abgehängte Decken oder Abkastungen dar.

Bei der Berechnung der Wohnfläche sind in Abweichung zu geltenden Bestimmungen zur (Wohn-) Flächenberechnung (wie z. B. § 4 Nr. 4 WoFIV) Balkon-, Loggia- bzw. Terrassenflächen mit 50% angesetzt worden.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß Planungsänderungen vorbehalten sind. Nach Absprache besteht die Möglichkeit der Besichtigung.

**FRIES IMMOBILIEN e.K.**  
**Inh. Jörg Fries**  
**Vogelsanger Str. 25-27**  
**50823 Köln**  
**Tel. 02 21 - 9 52 13 14**  
**www.FRIES-IMMOBILIEN.de**

# "ile 2.0" in Düsseldorf-Pempelfort, großzügige 3-Raumwohnung mit Parkett, Balkon und 2 Bädern.



Schinkelstr. 15  
40211 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 107,16 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.530,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Objekt (Visualisierung)



Objekt (Visualisierung)



Objekt (Visualisierung)



Objekt (Visualisierung)

# "ile 2.0" in Düsseldorf-Pempelfort, großzügige 3-Raumwohnung mit Parkett, Balkon und 2 Bädern.



Schinkelstr. 15  
40211 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 107,16 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.530,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Innenbereich (Visualisierung)



Innenbereich (Visualisierung)



Innenansicht



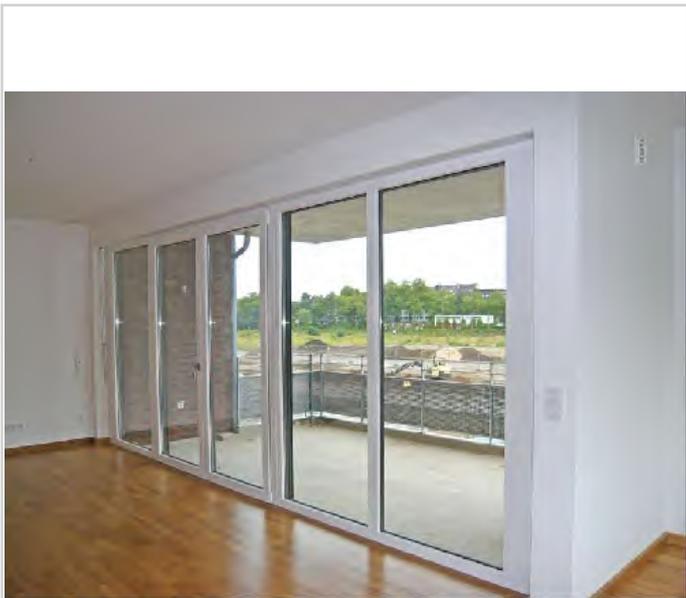
Innenansicht

"ile 2.0" in Düsseldorf-Pempelfort, großzügige 3-Raumwohnung mit Parkett, Balkon und 2 Bädern.

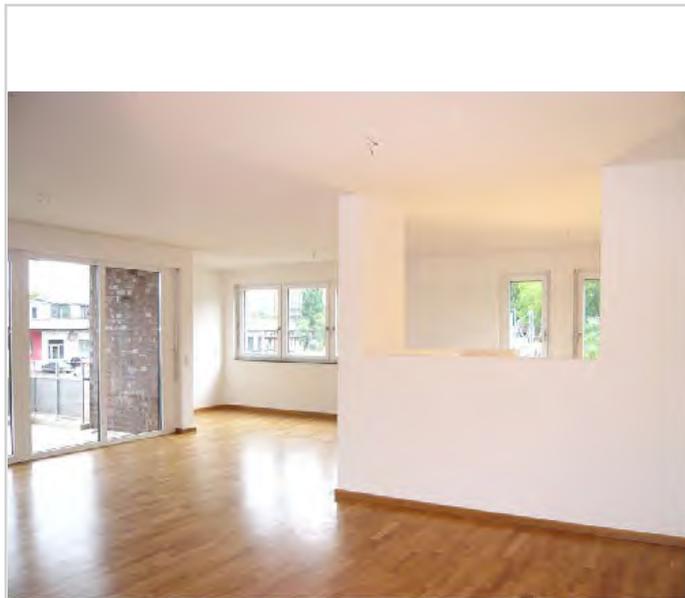


Schinkelstr. 15  
40211 Düsseldorf

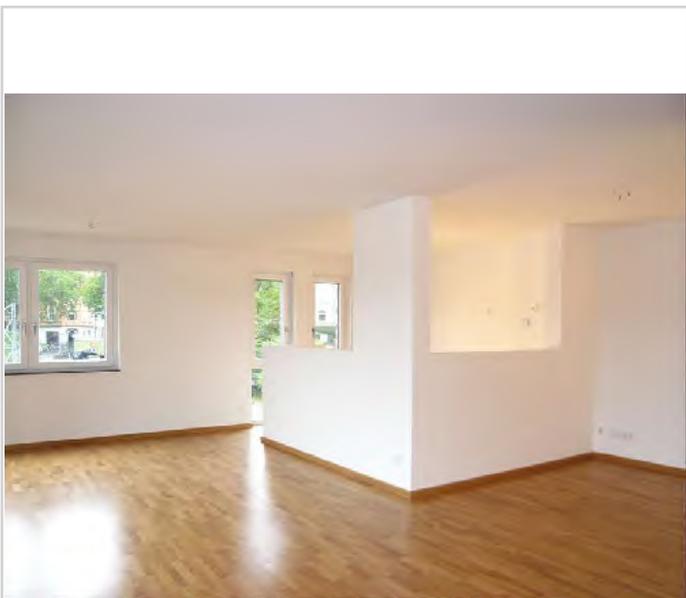
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 107,16 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.530,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



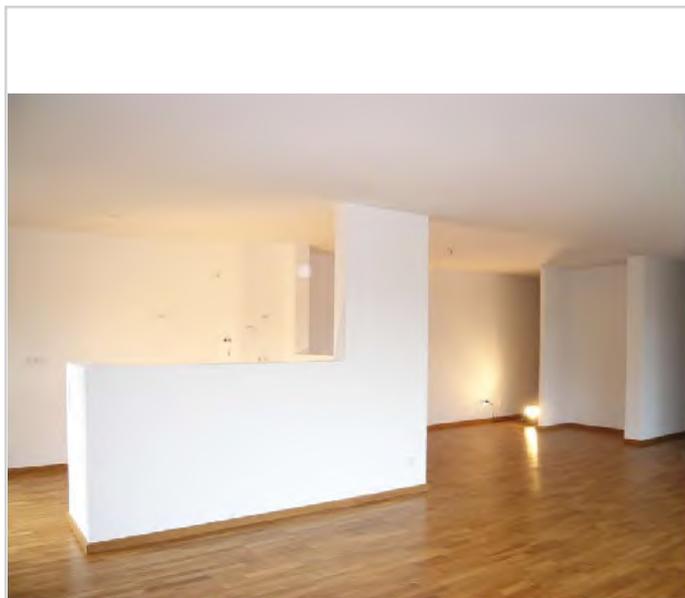
Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht

"ile 2.0" in Düsseldorf-Pempelfort, großzügige 3-Raumwohnung mit Parkett, Balkon und 2 Bädern.



Schinkelstr. 15  
40211 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 107,16 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.530,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Sanitärausstattung

# "ile 2.0" in Düsseldorf-Pempelfort, großzügige 3-Raumwohnung mit Parkett, Balkon und 2 Bädern.



Schinkelstr. 15  
40211 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 107,16 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.530,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Sanitärausstattung



15-09 (12)



Objekt Umfeld (Visualisierung)



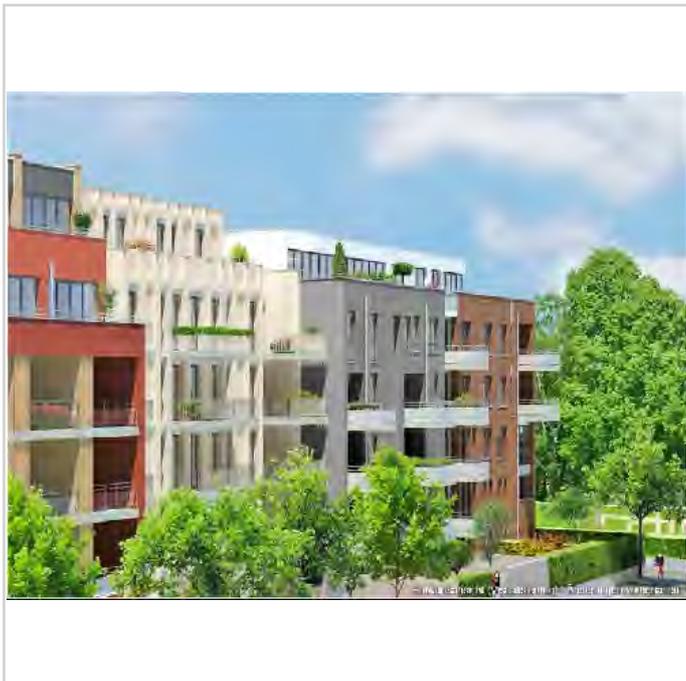
Objekt Umfeld (Visualisierung)

# "ile 2.0" in Düsseldorf-Pempelfort, großzügige 3-Raumwohnung mit Parkett, Balkon und 2 Bädern.



Schinkelstr. 15  
40211 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 107,16 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.530,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Objekt Umfeld (Visualisierung)



Objekt Umfeld (Visualisierung)



Objekt Umfeld (Visualisierung)



Objekt Umfeld (Visualisierung)