

# "Le Flair" in Düsseldorf-Pempelfort, schicke 3-Raum-Wohnung mit Parkett und moderner Einbauküche.



**Marc-Chagall-Str. 68**  
40477 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 77,95 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.130,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Scout-ID: 64254825  
Objekt-Nr.: DLQC6814

**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.:	81,12 m <sup>2</sup>
Etage:	4
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	2
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2011
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	KWK fossil
Endenergiebedarf:	73,70 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Bezugsfrei ab:	1. März 2021
Haustiere:	Nein
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten: 245,00 EUR  
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja  
Garage/Stellplatz-Mietpreis: 105,00 EUR  
Kautions: 3.090 EUR (3x Kaltmiete)

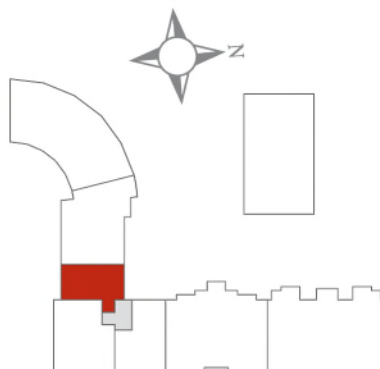


Gestrichelte Linien stellen abgehängte Decken, Abkastungen oder Überstandslinien dar.

Bei der Berechnung der Wohnfläche sind Balkon-, Loggia- bzw. Terrassenflächen mit maximal 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



Wohnen / Essen / Kochen	34,46 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,73 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,37 m <sup>2</sup>
Bad	5,39 m <sup>2</sup>
Dusche / WC	3,89 m <sup>2</sup>
Diele / Garderobe	2,94 m <sup>2</sup>
Loggia	6,34 m <sup>2</sup>
(angerechnet: 3,17 m <sup>2</sup> )	

Grundfläche ges. 81,12 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ges. 77,95 m<sup>2</sup>

# "Le Flair" in Düsseldorf-Pempelfort, schicke 3-Raum-Wohnung mit Parkett und moderner Einbauküche.



**Marc-Chagall-Str. 68**

40477 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 77,95 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.130,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

## Objektbeschreibung:

DÜSSELDORF PEMPELFORT  
"Le Flair"

Moderne Neubauwohnung in begehrter Lage. An diesem beliebten Standort in Düsseldorf-Pempelfort erstellen die, für ihre hochwertige und moderne Architektur bekannten Firmen, HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH und INTERBODEN Innovative Lebenswelten GmbH & Co. KG in einem Joint Venture hochwertige Wohnimmobilien.

Alleinvermietung: FRIES IMMOBILIEN e. K.

## Ausstattung:

Naturholzparkettboden, hochwertige Einbauküche mit Kühlschrank, separater Gefriertruhe, Herd mit Cerankochfeld und Spülmaschine, Südloggia mit Bankiraiholzdielen, Außenrollläden, Fußbodenheizung in allen Räumen, Tageslichtbad mit Badewanne, Bidet und Spiegelschrank, Gäste-WC mit großer bodentiefer Dusche (Rainshower), innovative Verkabelung für neue Medien, moderner Edelstahlstuhl, repräsentativer Eingangsbereich des Treppenhauses (mit Tageslicht), moderne helle und sichtgeschützte Keller, Stellfläche für die Waschmaschine im Kellerbereich, der Tiefgaragenstellplatz in der hellen Garagenanlage ist direkt über das Treppenhaus bzw. mit dem Fahrstuhl erreichbar.

## Lage:

Top-Lage trifft hier auf innovative Wohnkonzepte, die sich an den Bedürfnissen der Zielgruppe orientieren. Das über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Wohnareal „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. An diesem beliebten Standort in Düsseldorf-Pempelfort erstellen die, für ihre hochwertige und moderne Architektur bekannten Firmen, HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH und INTERBODEN Innovative Lebenswelten GmbH & Co. KG in einem Joint Venture hochwertige Mietwohnungen und Townhouses zur Miete. „Le Flair“, ein völlig neu entwickeltes ganzheitliches Wohnkonzept, eine exklusive Materialauswahl, moderne lichtdurchflutete Grundrisse und die exponierte Lage an diesem "Szenestandort" machen den Charme dieser einzigartigen Immobilie aus.

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 "Le Flair"!

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

Der urbane Mix aus Wohnen, Arbeiten, Shopping und umfangreichen Freizeitmöglichkeiten macht Vielfalt erlebbar -

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 Gästeappartement 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 Grundbetrag von 35 Cent pro m<sup>2</sup> Wohnfläche an. Über die 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 (z. B. 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 hochwertige Wohnungen an diesem begehrten Standort finden Sie auf unserer Website [www.FRIES-IMMOBILIEN.de](http://www.FRIES-IMMOBILIEN.de)

# "Le Flair" in Düsseldorf-Pempelfort, schicke 3-Raum-Wohnung mit Parkett und moderner Einbauküche.



**Marc-Chagall-Str. 68**  
40477 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 77,95 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.130,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Objekt (Visualisierung)



Objekt



Objekt



Objekt (Visualisierung)

# "Le Flair" in Düsseldorf-Pempelfort, schicke 3-Raum-Wohnung mit Parkett und moderner Einbauküche.

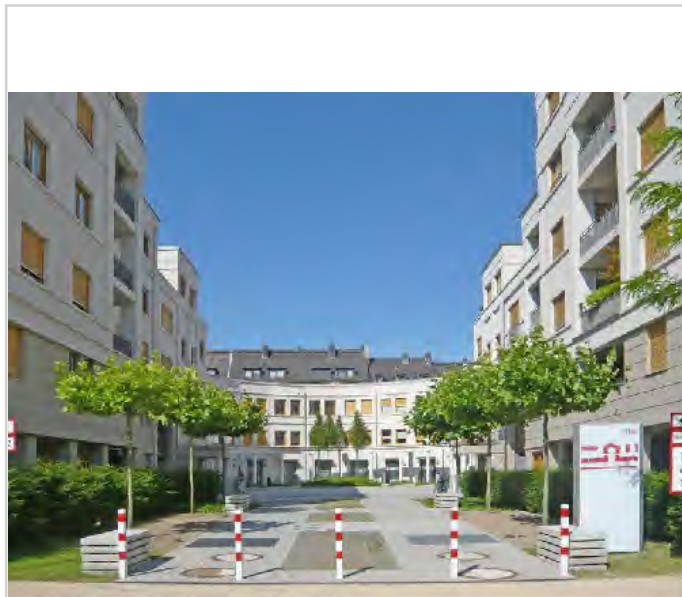


**Marc-Chagall-Str. 68**  
40477 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 77,95 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.130,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Objekt Umfeld (Visualisierung)



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld (Visualisierung)

# "Le Flair" in Düsseldorf-Pempelfort, schicke 3-Raum-Wohnung mit Parkett und moderner Einbauküche.



**Marc-Chagall-Str. 68**  
40477 Düsseldorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 77,95 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.130,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Objekt Umfeld (Visualisierung)



Objekt Umfeld



Objekt Umfeld (Visualisierung)



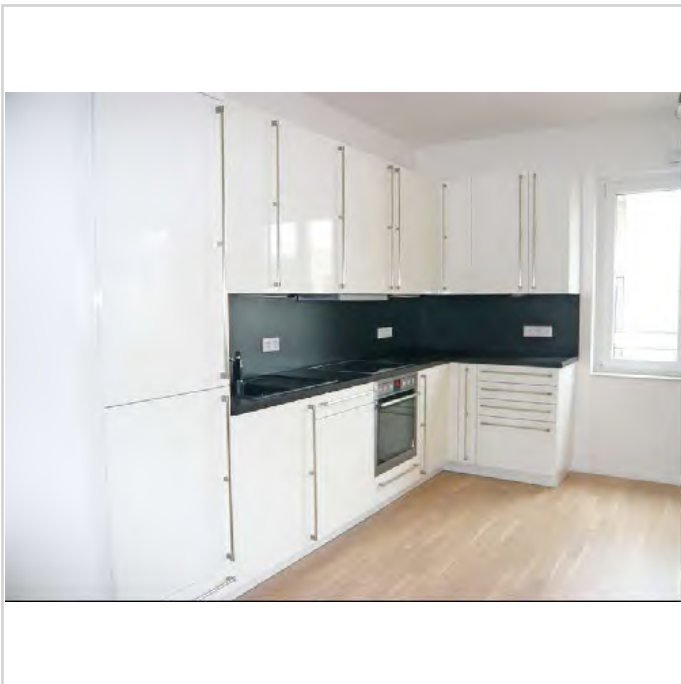
Objekt Innenansicht

# "Le Flair" in Düsseldorf-Pempelfort, schicke 3-Raum-Wohnung mit Parkett und moderner Einbauküche.



Marc-Chagall-Str. 68  
40477 Düsseldorf

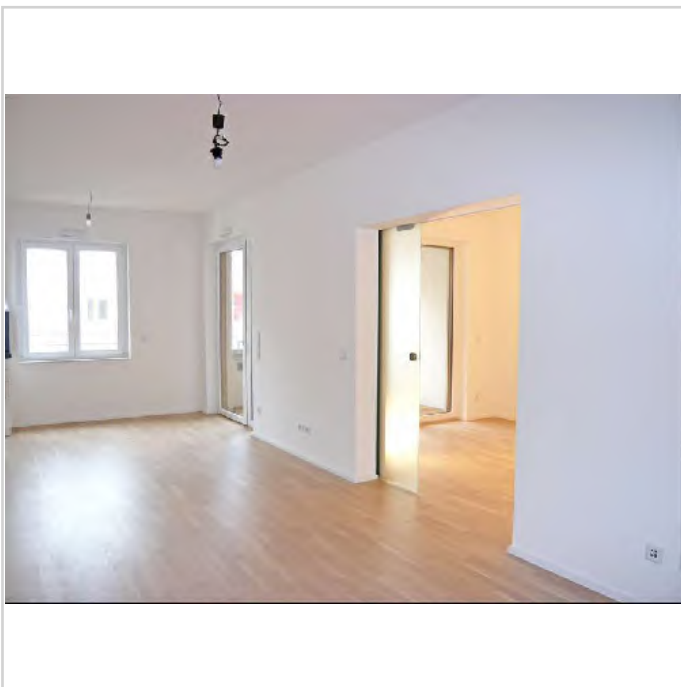
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 77,95 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.130,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



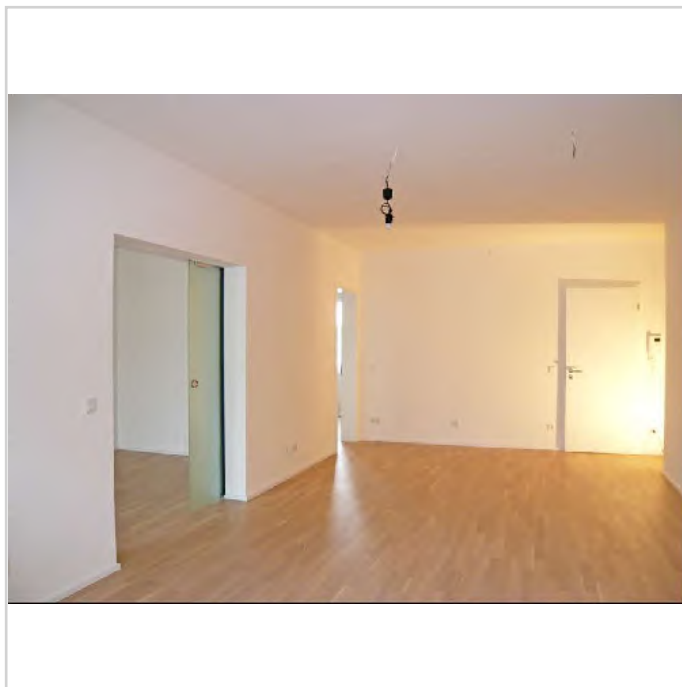
Objekt Einbauküche



Objekt Einbauküche



Objekt Innenansicht



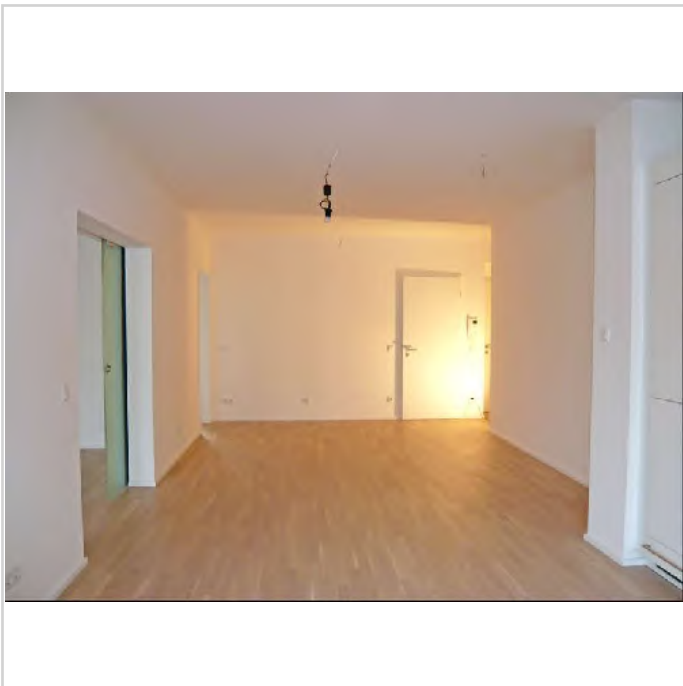
Objekt Innenansicht

# "Le Flair" in Düsseldorf-Pempelfort, schicke 3-Raum-Wohnung mit Parkett und moderner Einbauküche.

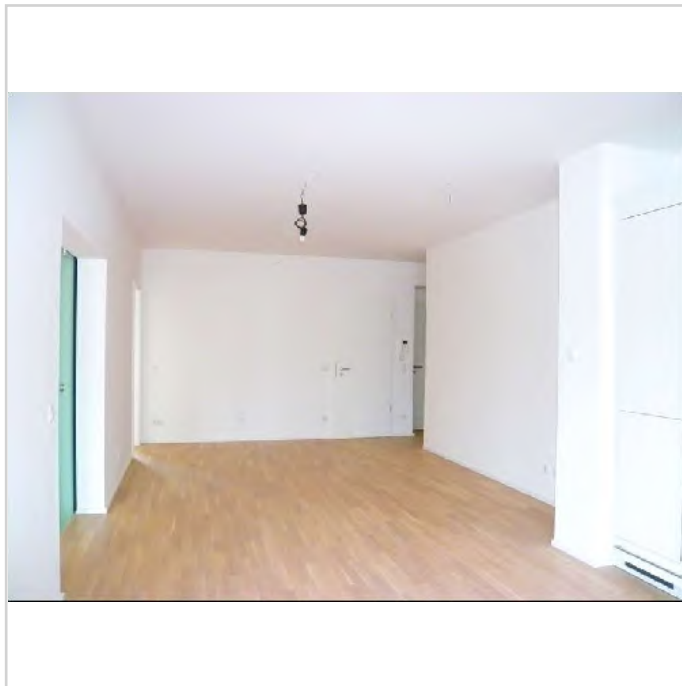


**Marc-Chagall-Str. 68**  
40477 Düsseldorf

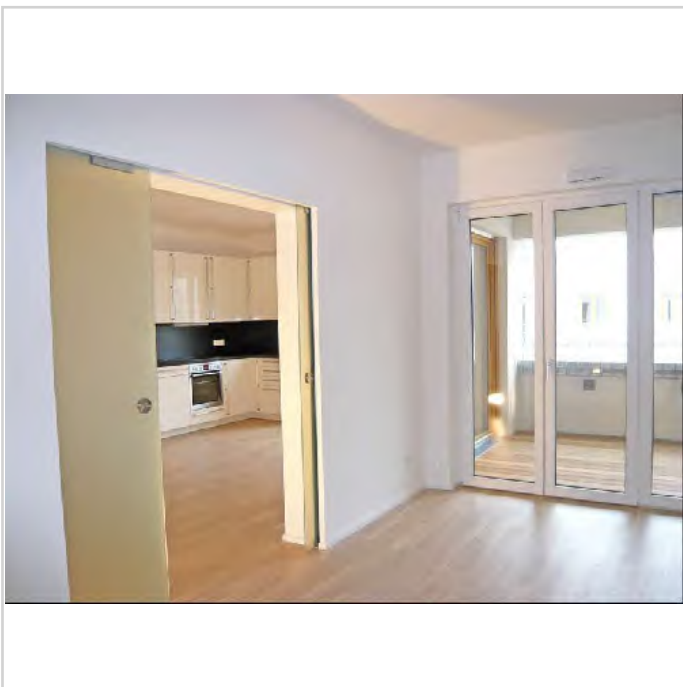
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 77,95 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.130,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



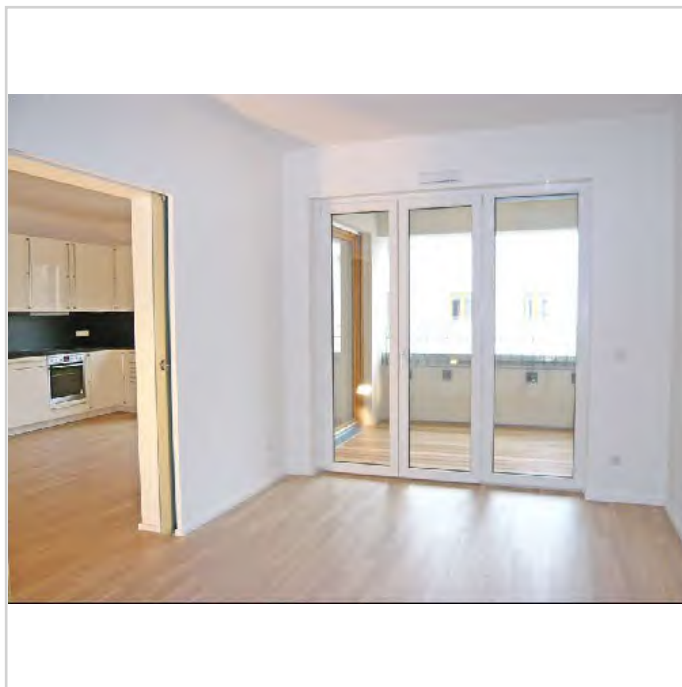
Objekt Innenansicht



Objekt Innenansicht



Objekt Innenansicht



Objekt Innenansicht

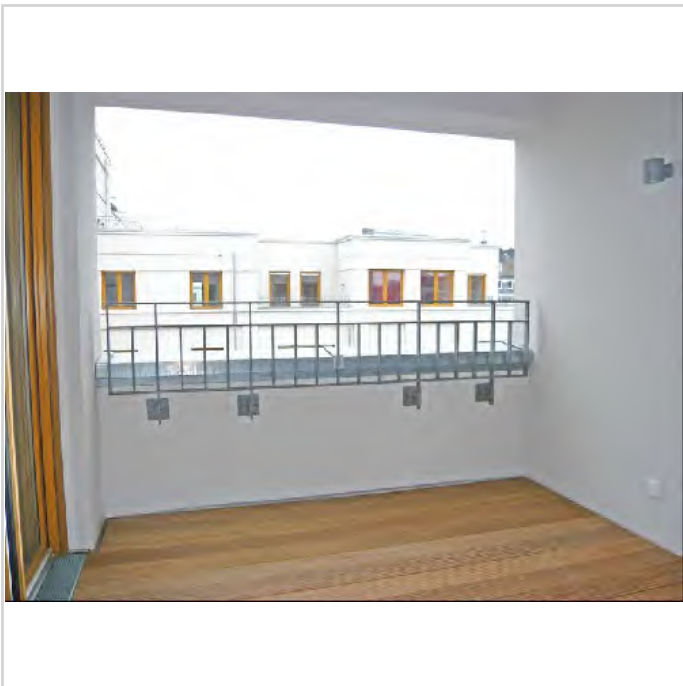


# "Le Flair" in Düsseldorf-Pempelfort, schicke 3-Raum-Wohnung mit Parkett und moderner Einbauküche.

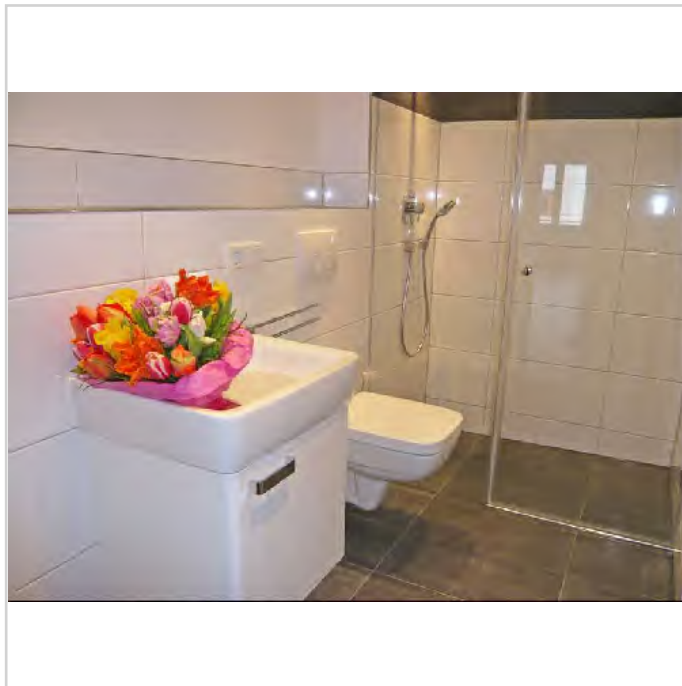


**Marc-Chagall-Str. 68**  
40477 Düsseldorf

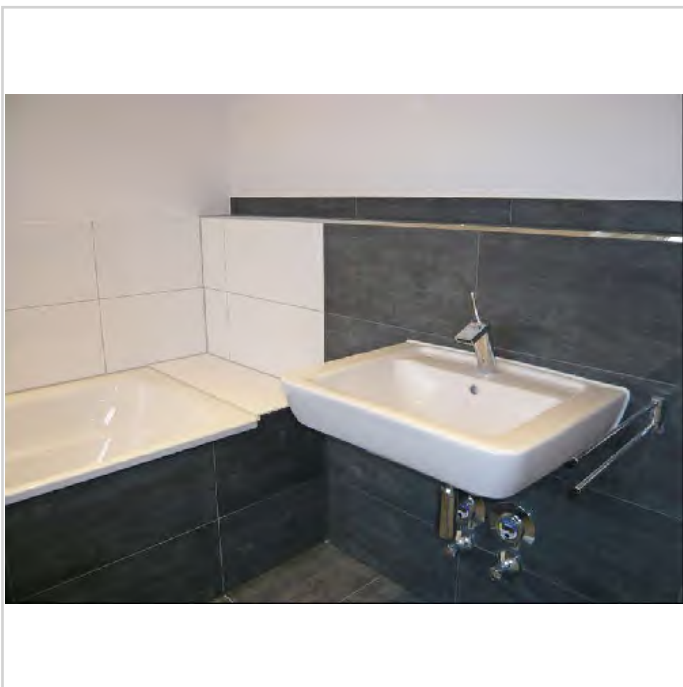
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 77,95 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.130,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



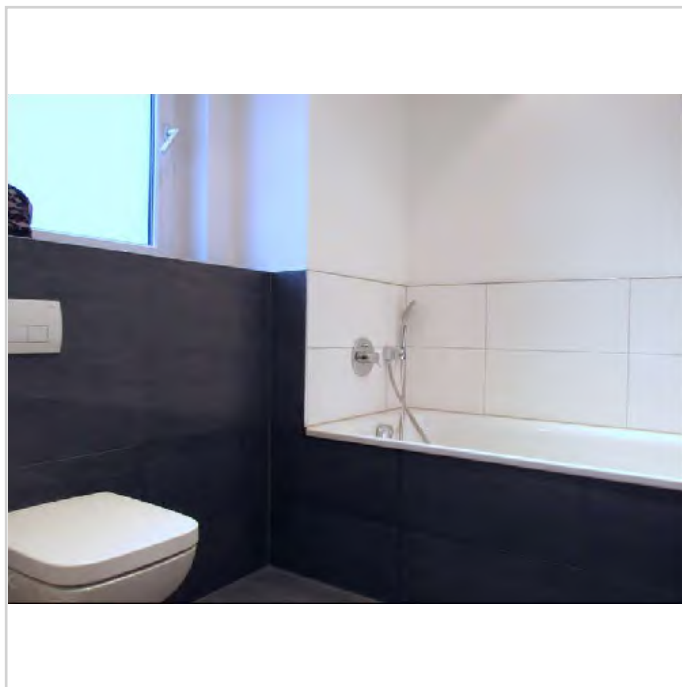
Objekt Loggia



Objekt Duschbad



Objekt Wannenbad



LQC 68-14 (1a)