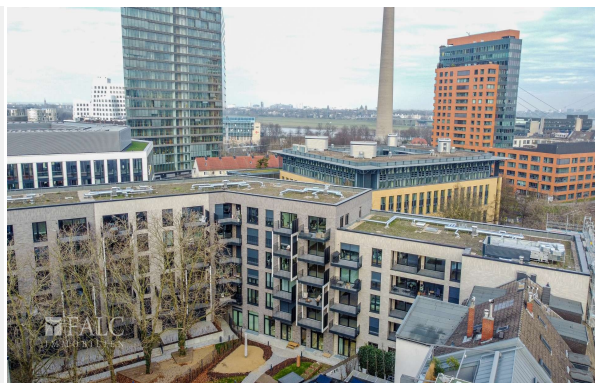




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KA-81313

Just do it ! Neubau-Wohnung nur 500 Meter vom Rheinturm entfernt

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

579.000,00 €

2,38 % inkl. MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	49,6 m²
Nutzfläche	49,6 m²
Grundstücksfläche	4.198,0 m²
Gesamtfläche	49,6 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	2025
Zustand	ERSTBEZUG
Letzte Modernisierung	2025
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche
Bodenart	Parkett, Fliesen
Heizungsart	Fussboden
Befeuern	Fernwärme
Fahrrad	Personen
Barrierefrei	
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	29.06.2035
Energiebedarf	49.2
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	A
Ausstellungsdatum	30.06.2025
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Ihre neue Immobilie liegt in Düsseldorf-Unterbilk, einem der beliebtesten Stadtteile Düsseldorfs. Geprägt ist der Stadtteil vor allem durch die Lage am Rhein sowie der Nähe zum Medienhafen und zum Rheinturm.

In unter 10 Gehminuten stehen Sie am Rheinturm oder am Rhein mit wunderschönem Blick auf den Medienhafen.

Große Arbeitgeber wie zum Beispiel das Uniklinikum oder die Heinrich-Heine-Universität sind in unter 10 Fahrminuten oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist äußerst gut. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt nur ca. 200 m entfernt. Der S-Bahnhof in ca. 500 m bietet eine schnelle Verbindung in Richtung Innenstadt und in weitere Stadtteile. Die Stadtbahnstation Kirchplatz erreichen Sie in ca. 1 km.

Ganz gleich, welches Verkehrsmittel Sie wählen: Sie gelangen bequem durch Düsseldorf und in die nähere Umgebung.

Mit dem Auto gelangen Sie zügig zur nächsten Autobahnauffahrt in ca. 2,5 km.

Der Flughafen Düsseldorf ist gut erreichbar in etwa 20 bis 30 Minuten.

Die Düsseldorfer Innenstadt, zum Beispiel die bekannte Königsallee, ist in unter 10 Fahrminuten erreicht.

Für den täglichen Einkauf ist bestens gesorgt: Mehrere bekannte Lebensmittelketten und Supermärkte sind fußläufig innerhalb von 10 Minuten bequem zu erreichen.

Für einen entspannten Abend finden Sie mehrere Restaurants in der Umgebung, selbstverständlich auch mehrere Cafés und Bars.

Grünflächen sind schnell erreicht und bieten angenehme Auszeiten im Alltag. Der Rheinpark sowie der Ständehauspark liegen in der Nähe und eignen sich für Spaziergänge, Joggingrunden oder eine Pause am Wasser. Wer sportlich aktiv sein möchte, findet zahlreiche passende Angebote in der Umgebung.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus zentralem Stadtleben, guter Infrastruktur und attraktiven Freizeitmöglichkeiten in Rheinnähe.

Worauf warten Sie noch?

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Nein, Sie träumen nicht !

Hier finden Sie die letzte 2-Zimmer-Wohnung im luxuriösen Neubauprojekt "PANDION" in direkter Nähe (nur ca. 500 Meter) zum Rhein und Rheinturm.

Diese Wohnung ist ideal geeignet für Kapitalanleger, Studenten oder 1-2-Personenhaushalte.

"PANDION NEXT" ist ein kürzlich abgeschlossenes und bezugsfreies Neubauprojekt zwischen Medienhafen und Lorettoviertel - bestehend aus über 90 hochwertigen Wohneinheiten.

Im 4. Obergeschoss bietet sich Ihnen nun die Gelegenheit, die letzte 2-Zimmer-Wohnung zu erwerben.

Besichtigen Sie Ihre neue Wohnung bereits jetzt von Innen:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3142668?accessKey=692c>

Über den gepflegten Allgemeinflur betreten Sie Ihr neues Zuhause über den geräumigen Eingangsbereich, der alle Räume der Wohnung verbindet.

Linker Hand gelangen Sie in Ihr Schlafzimmer mit heller bodentiefer Fensterfront und Blick auf den Rheinturm.

Mittig gelegen befindet sich Ihr barrierefreies Badezimmer mit bodengleicher, großer Dusche. Hier wird Ihr Anspruch an modernes Wohnen allemal erfüllt.

Ihr geräumiges, helles Wohn- / Esszimmer wird Sie begeistern! Durch die breiten Fensterfronten ist dieser Bereich modern und bietet genügend Fläche für Ihre zeitlose Küche und einen gemütlichen Wohnbereich.

Ein weiteres Highlight ist der überdachte Balkonbereich. Im Sommer genießen Sie diesen Bereich mit geöffneten Türen am allermeisten. Was planen Sie hier? Vielleicht eine kleine Lounge-Ecke oder einfach ein Ort zum Entspannen an der frischen Luft?

Abgerundet wird die Wohnung durch einen praktischen, zentralen Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner.

Worauf warten Sie - Wir freuen uns über Ihre Nachricht !

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Das Neubauprojekt "PANDION NEXT" wurde als Vorzeigeprojekt in direkter Rheinnähe erbaut. Die letzten Wohnungen wurden erst Ende 2025 fertiggestellt und bezugsfrei.

Aktuell zahlen Sie ein monatliches Hausgeld in Höhe von 234,00 EUR.

Hiervon sind ca. 79 % auf einen eventuellen Mieter umlagefähig.

Es bleiben somit lediglich ca. 48 EUR (inklusive Zuführung zur Rücklage) als nicht-umlagefähige-Position übrig.

Übliche, inserierte Mieten für unmöblierte, größere Wohnungen im Objekt liegen zwischen 24,00-26,00 EUR / QM.

Das gesamte Gebäude wurde nach neuestem Bau- und Dämmstandard als Energieklasse-A-Objekt errichtet.

Über einen Aufzug erreichen Sie barrierefrei sämtliche Etagen des Hauses.

Für Ihre Wohn-/ und Schlafräume wurde hochwertiges Echtholzparkett gewählt.

Ihre Wärmeversorgung erfolgt in allen Räumen über eine Fußbodenheizung inklusive Einzelraum-Thermostaten. Der Gesamt-Komplex wird über moderne Fernwärme versorgt.

Die Sanitärausstattung besteht aus zeitlosen Armaturen von namhaften Herstellern. Das große Tageslichtfenster und die ebenerdige Regendusche werden Sie begeistern.

Sämtliche Fenster weisen eine moderne 3-Fach-Verglasung auf. Sie finden zusätzlich elektrische Rollläden an allen Fenstern.

Selbstverständlich verfügt Ihre Wohnung über eine Gegensprechanlage mit Video-Technik.

Die Hausverwaltung wird über die renommierte Baufirma PANDION selbst übernommen.

Ein All-in-Service inklusive Hausmeister, Treppenhausreinigung und Winterdienst wird zentral durchgeführt und ist nicht von den Hausbewohnern selbst zu erledigen.

Neugierig auf noch weitere Vorteile? - Schreiben Sie uns gerne!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Bitte schauen Sie sich vor einer Anfrage nach einer Besichtigung zunächst durch Angabe Ihres vollständigen und richtigen Namens unseren virtuellen Rundgang an:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3142668?accessKey=692c>

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir aus Rücksicht auf die aktuellen Eigentümer erst einen Besichtigungstermin abstimmen, nachdem der virtuelle Rundgang angeschaut wurde.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit oder Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Als überregionales Immobiliennetzwerk bieten wir Ihnen die besten Möglichkeiten zur Vermarktung Ihrer Immobilie. Unser Team besteht aus regionalen, erfahrenen Immobilienexperten, die täglich für viele Kunden ein neues Zuhause suchen. Wir bieten Ihnen unseren kompletten Service rund um die Immobilie und unterstützen Sie gerne beim Immobilienvertrieb.

Melden Sie sich einfach! Gerne führen wir mit Ihnen ein unverbindliches und selbstverständlich kostenloses Gespräch zu Ihren Anliegen.

Ihr Ansprechpartner:

Kai Alihodzic (0800 646 0 646)

Immobilienkaufmann (IHK)

Besuchen Sie uns auch in unseren Büroräumen in Aachen

Theaterstraße 46

52062 Aachen

Wir freuen uns auf Sie!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

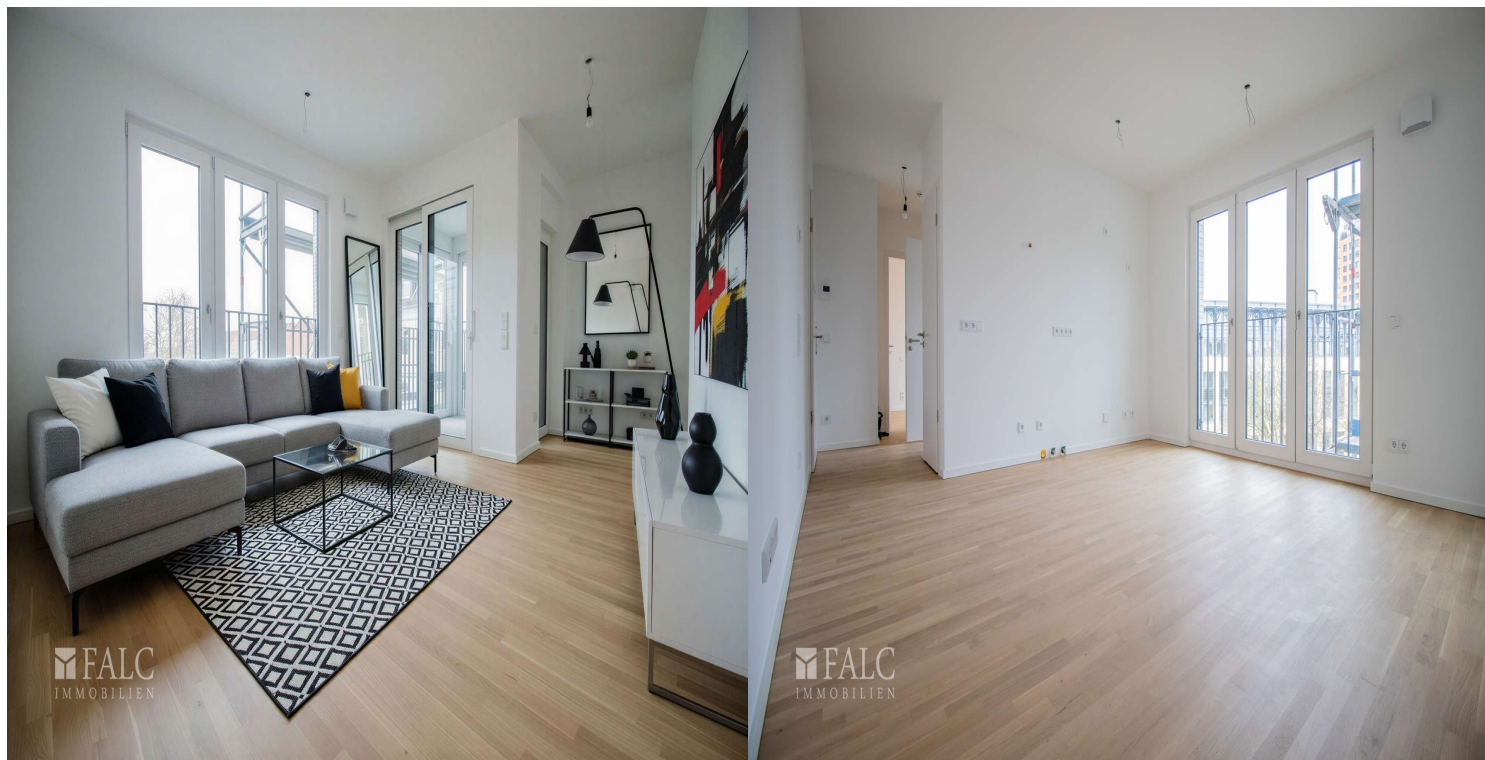
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

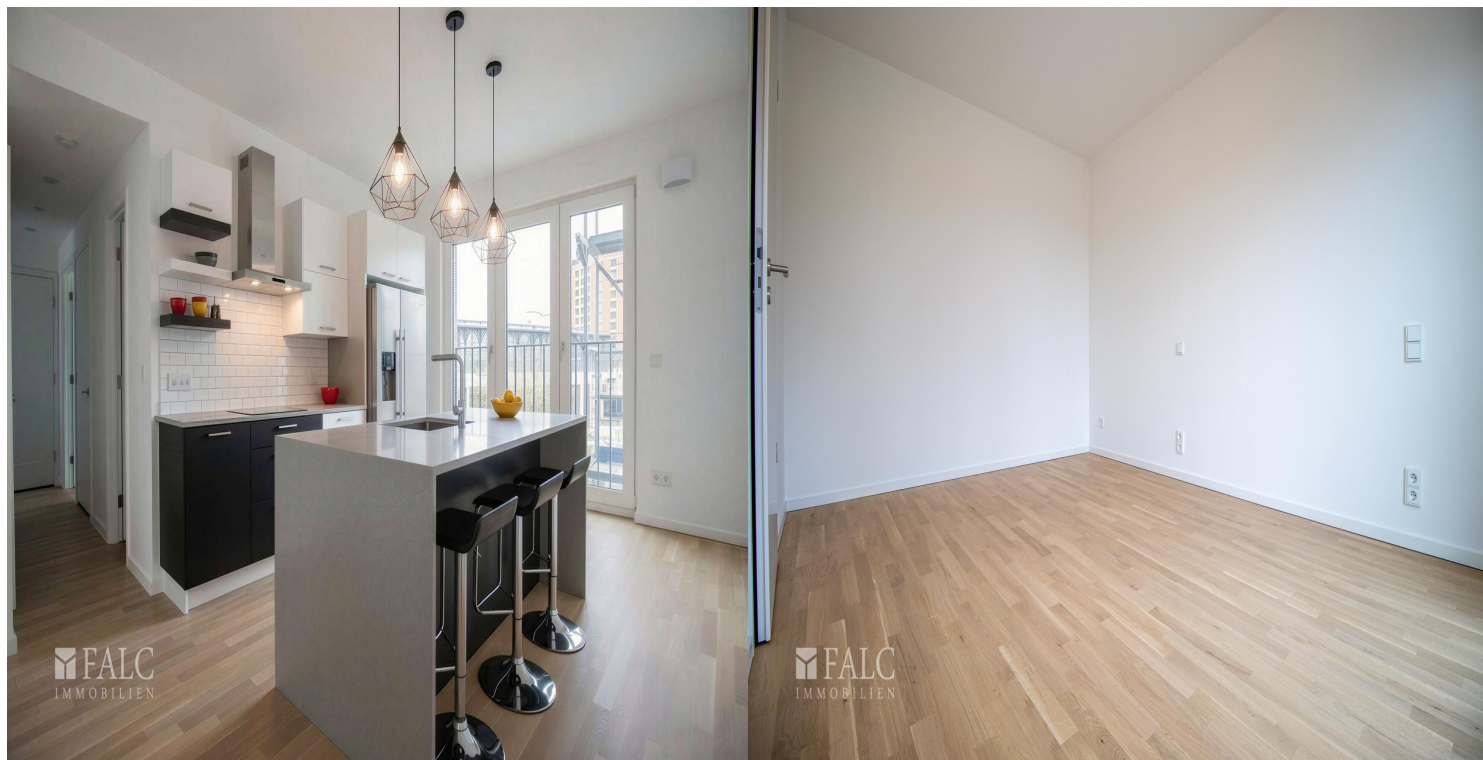
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

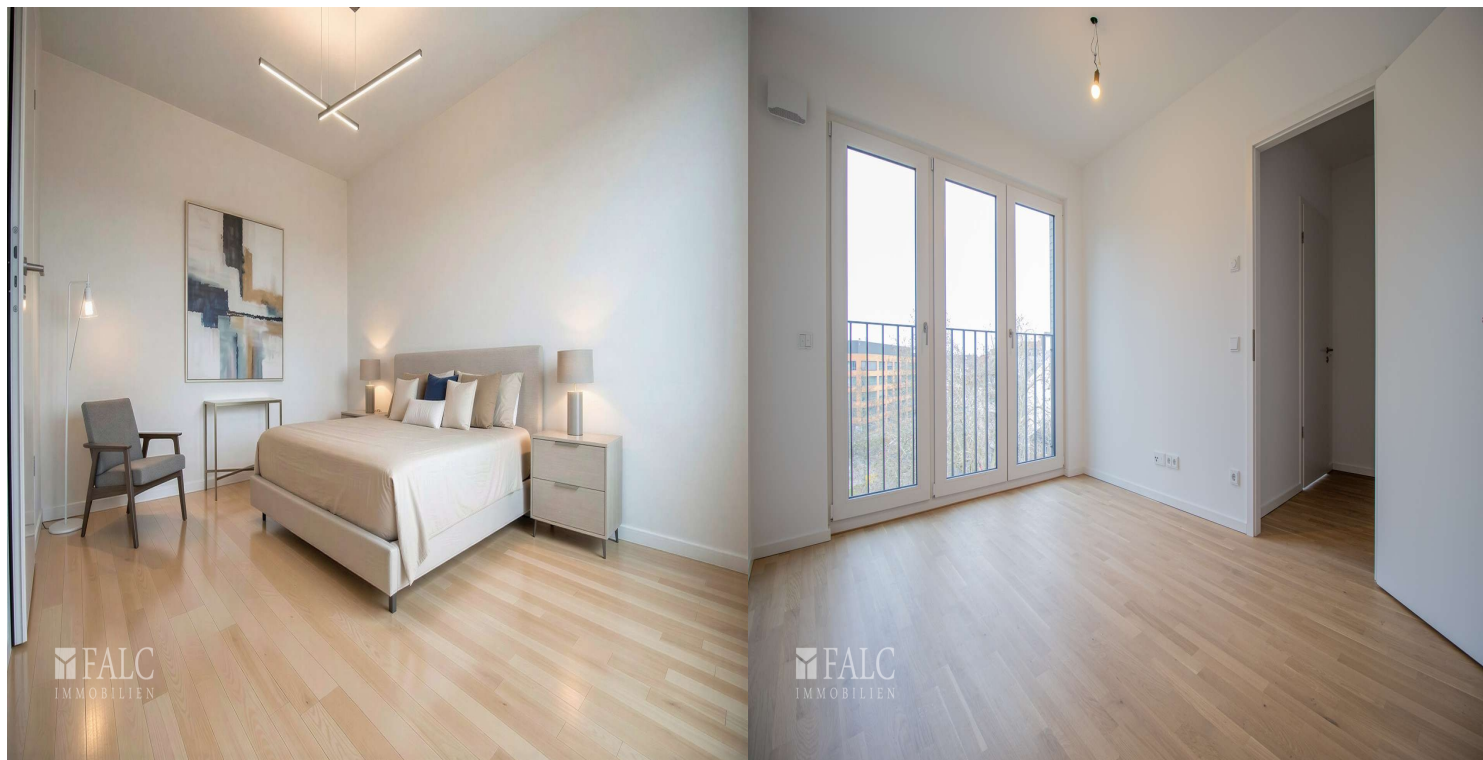
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

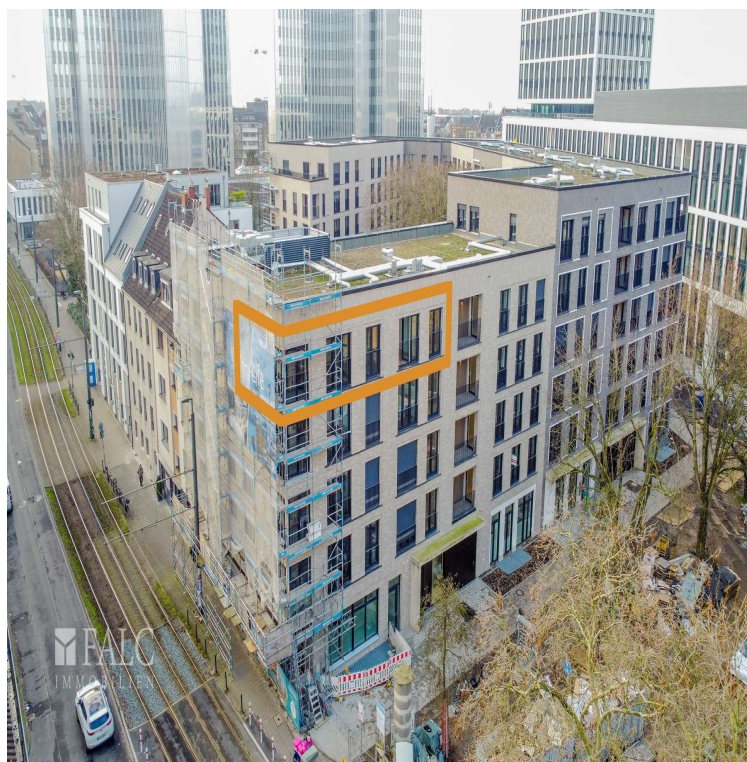
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)