

Düsseldorf

# Familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage mit Balkon und Garten

Objektnummer: 24013036



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24013036 - 40468 Düsseldorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24013036
Wohnfläche	ca. 110,3 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1938

Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,5% zzgl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ERDGAS_SCHWER	Endenergieverbrauch	83.88 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.08.2025	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## Ein erster Eindruck

Die ca. 120 m<sup>2</sup> große Wohnung mit 4 Zimmern befindet sich in einem 5-Parteien-Wohnhaus aus dem Baujahr 1938, das 2011 komplett saniert wurde. In diesem Zuge entstand die von uns angebotene Wohnung, durch den Zusammenschluß von zwei Wohneinheiten. Die Immobilie befindet sich in sehr zentraler Lage und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Die glatt verputzten Wände und die hochwertige Ausstattung mit Edelstahlbeschlägen sowie weißen Türblättern verleihen der Wohnung ein modernes Ambiente. Die Wohnung verfügt über 3 Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Fenster und ein separates Gäste-WC. Der Laminatboden sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und die große Wohnküche mit Einbauküche bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Ein Highlight der Immobilie ist der geräumige Balkon, der zum Entspannen und Genießen mit herrlichem Weitblick einlädt. Die Etagenheizung sorgt für angenehme Temperaturen in der Wohnung und kann individuell des eigenen Bedarfs angepasst werden. Über die Eingangsebene des Hauses, erreichen sie die zwei Gärten, wovon der hintere Gartenteil zu dieser Wohnung gehört und mitverkauft wird. Dort befindet sich ein geräumiges Gartenhaus mit Wasser und Strom. Zum Grillen, Verweilen oder für die Kinder zum Spielen einfach wunderbar nutzbar, mitten in der Stadt. Auch ein Abstellbereich für Fahrräder ist hier geschaffen, so dass diese ebenerdig auf die Straße gelangen können. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einer geräumigen und modernen Wohnung in zentraler Lage sind. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung. Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel, das Schwimmbad, mehrere Bäckereien, Restaurants, die Messe und der Nordpark, das Studion sind bequem zu erreichen. Auch Kaiserswerth ist in Kürze per Fahrrad oder mit dem Auto erreichbar. Die Immobilie bietet ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis und ist eine lohnende Investition für Käufer, die auf der Suche nach einem modernen Zuhause mit bester Anbindung sind.

Objektnummer: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## Ausstattung und Details

- zentrale Lage / alles fußläufig
- Mischgebiet
- kleine und harmonische Eigentümergemeinschaft mit 5 Wohneinheiten
- Fassade: Putz
- glatt geputzte Wände in der Wohnung
- Edelstahlbeschläge
- weiße Türblätter
- Gira Schaltersystem
- modernes Badezimmer mit Fenster
- separates Gäste-WC
- Laminatboden
- große Wohnküche mit Einbauküche
- Einbauschränke
- Deckenhöhe ca. 2,60 m
- Balkon (Westausrichtung)
- Garten (ca. 200m<sup>2</sup>)
- Terrasse (Westausrichtung)
- Gartenhaus mit Einbauküche (Wasser und Strom vorhanden)
- sep. Fahrradunterstellplatz
- sep. Geräteschuppe
- Stellplatz für 35 Euro pro Monat zu mieten (ca. 100m entfernt)

**Objektnummer: 24013036 - 40468 Düsseldorf**

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich im Stadtteil Unterrath. Der Stadtteil gehört zu einer der begehrtesten Wohnlagen Düsseldorfs, da das Wohnen im Grünen und die gute Infrastruktur dem Stadtteil eine besondere Attraktivität verleihen. Unterrath besticht vor allem durch die ausgezeichnete überregionale Verkehrsanbindung über die A52 sowie über die A44. Des Weiteren stehen Ihnen die S-Bahn, Buslinien, Straßenbahnen und die U-Bahn als Fortbewegungsmittel in das Zentrum und die umliegenden Städte zur Verfügung. Es überwiegen hauptsächlich Reihen- und Doppelhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser in der Siedlung- der Stadtteil ist durch zahlreiche kleine Grünflächen und Parkanlagen aufgelockert. In direkter Nachbarschaft befinden sich Kindergärten, Grundschulen, Realschulen und Gymnasien, sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants. Auf der Golzheimer Heide befinden sich zwei Grundschulen. Gymnasium: Max-Planck im angrenzenden Stadtteil Stockum. Straßenbahn und Buslinien sind fußläufig erreichbar. Spielplätze, ein Schwimmbad, Sportvereine, der Aquazoo und ruhige Parkanlagen, wie z.B. der Nordpark, von dem aus man auch schnell den Rhein erreichen kann, gehören hier zu den vielseitigen Freizeitangeboten, wie die Stadtbücherei und der örtliche Turnverein. Das Düsseldorfer Messegelände, die Esprit Arena und der Flughafen sind in wenigen Minuten zu erreichen.



Objektnummer: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.8.2025. Endenergieverbrauch beträgt 83.88 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist C. Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch! Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf! Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen. Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig. Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)