

Düsseldorf

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

Property ID: 24013036



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

**PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110,3 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 24013036 - 40468 Düsseldorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## At a glance

Property ID	24013036
Living Space	ca. 110,3 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Floor	2
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1938

Purchase Price	495.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,5% zzgl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2011
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	ERDGAS_SCHWER	Final energy consumption	83.88 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.08.2025	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

Property ID: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## The property



Property ID: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## The property



Property ID: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## The property



Property ID: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## The property





Property ID: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## The property



Property ID: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## The property



Property ID: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## The property



Property ID: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## The property



Property ID: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## The property



Property ID: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## The property



Property ID: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## The property



Property ID: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## The property





Property ID: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## A first impression

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.

Property ID: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## Details of amenities

- 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)

Property ID: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## All about the location

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.

Property ID: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## Other information

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.

Property ID: 24013036 - 40468 Düsseldorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)