

Düsseldorf

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

CODE DU BIEN: 24013036



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110,3 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24013036 - 40468 Düsseldorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24013036 - 40468 Düsseldorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24013036
Surface habitable	ca. 110,3 m ²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	2
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1938

Prix d'achat	495.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,5% zzgl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2011
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24013036 - 40468 Düsseldorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	83.88 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.08.2025	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24013036 - 40468 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24013036 - 40468 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24013036 - 40468 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24013036 - 40468 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24013036 - 40468 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24013036 - 40468 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24013036 - 40468 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24013036 - 40468 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24013036 - 40468 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24013036 - 40468 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24013036 - 40468 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24013036 - 40468 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24013036 - 40468 Düsseldorf

Une première impression

Die ca. 120 m² 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.

CODE DU BIEN: 24013036 - 40468 Düsseldorf

Détails des commodités

- 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. 200m²)
- Terrasse (Westausrichtung)
- Gartenhaus mit Einbauküche (Wasser und Strom vorhanden)
- sep. Fahrradunterstellplatz
- sep. Geräteschuppe
- Stellplatz für 35 Euro pro Monat zu mieten (ca. 100m entfernt)

CODE DU BIEN: 24013036 - 40468 Düsseldorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24013036 - 40468 Düsseldorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.8.2025. Endenergieverbrauch beträgt 83.88 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24013036 - 40468 Düsseldorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 Düsseldorf
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com