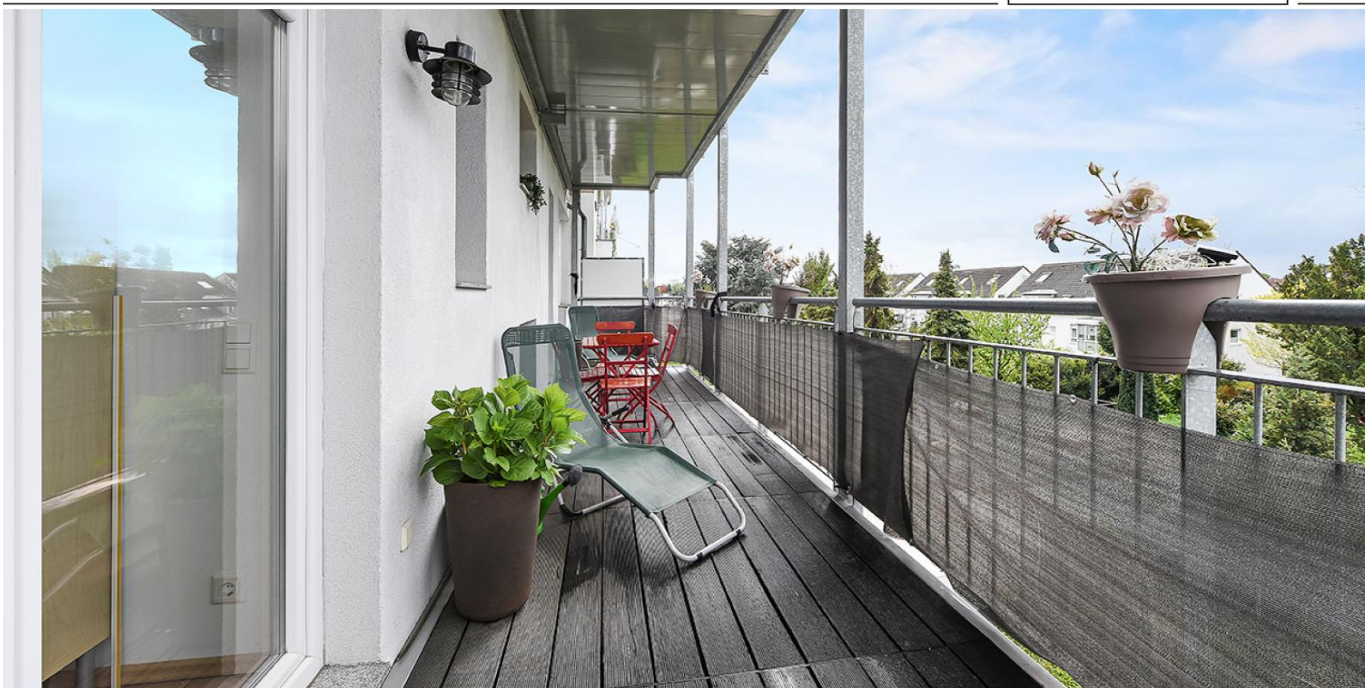


Düsseldorf

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

CODICE OGGETTO: 24013036



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110,3 m² • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 24013036 - 40468 Düsseldorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24013036 - 40468 Düsseldorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24013036
Superficie netta	ca. 110,3 m ²
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	2
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1938

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,5% zzgl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2011
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24013036 - 40468 Düsseldorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	83.88 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.08.2025	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24013036 - 40468 Düsseldorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013036 - 40468 Düsseldorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013036 - 40468 Düsseldorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013036 - 40468 Düsseldorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013036 - 40468 Düsseldorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013036 - 40468 Düsseldorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013036 - 40468 Düsseldorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013036 - 40468 Düsseldorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013036 - 40468 Düsseldorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013036 - 40468 Düsseldorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013036 - 40468 Düsseldorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013036 - 40468 Düsseldorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013036 - 40468 Düsseldorf

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24013036 - 40468 Düsseldorf

Dettagli dei servizi

- 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)

CODICE OGGETTO: 24013036 - 40468 Düsseldorf

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24013036 - 40468 Düsseldorf

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24013036 - 40468 Düsseldorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com