Düsseldorf

Großzügige Erdgeschosswohnung mit großem Balkon in ruhiger Lage

Objektnummer: 25013036

MIETPREIS: 1.280 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 108 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25013036 - 40591 Düsseldorf

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

Objektnummer: 25013036 - 40591 Düsseldorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25013036	Mietpreis	1.280 EUR
Wohnfläche	ca. 108 m²	Nebenkosten	300 EUR
Zimmer	2	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 6 m²
Baujahr	2002	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 25013036 - 40591 Düsseldorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	09.07.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	100.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 25013036 - 40591 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25013036 - 40591 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25013036 - 40591 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25013036 - 40591 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25013036 - 40591 Düsseldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25013036 - 40591 Düsseldorf

Ein erster Eindruck

Hier erwartet Sie eine attraktive Erdgeschosswohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 108 m². Sie befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 2000 mit nur drei Parteien und überzeugt durch eine vorteilhafte Raumaufteilung. Sie ist aktuell leerstehend und somit auf Wunsch sofort verfügbar.

Beim Betreten gelangen Sie in einen großzügigen Flur, der genügend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus haben Sie Zugang zu allen Zimmern. Mittelpunkt der Wohnung ist das geräumige Wohnzimmer mit zahlreichen Fenstern, die für eine helle und einladende Atmosphäre sorgen und einen tollen Ausblick in den Garten bieten.

Der offene Schnitt ermöglicht verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für gemütliche Abende oder zur Einrichtung eines Arbeitsbereichs. Von hier und von der Küche aus gelangen Sie auf den großen Balkon zur Gartenseite.

Der angrenzende Küchenbereich ist gut dimensioniert und kann nach Ihren Wünschen gestaltet werden. Hier finden Sie genügend Platz für eine moderne Einbauküche und einen gemütlichen Essbereich.

Im vorderen Bereich der Wohnung erwarten Sie ein großzügiges Schlafzimmer und ein Badezimmer mit zeitlosen Fliesen, Badewanne und separater Dusche.

Zur Ausstattung der Wohnung gehören eine effiziente Zentralheizung und eine Fußbodenheizung, die in allen Räumen für angenehme Wärme und ein behagliches Raumklima sorgt.

Ein separater Abstellraum innerhalb der Wohnung ergänzt die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten. Hier finden Hausgeräte, Vorräte oder andere Haushaltsgegenstände einen ordentlich organisierten Platz.

Das Wohnumfeld ist geprägt von einer ruhigen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und der Umgebung. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut, sodass alle wichtigen Einrichtungen leicht zu erreichen sind.

Diese Wohnung eignet sich besonders für Singles oder Paare, die Wert auf großzügigen Wohnraum und eine gut durchdachte Raumaufteilung legen. Überzeugen Sie sich selbst von den hochwertigen Details und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

Objektnummer: 25013036 - 40591 Düsseldorf

Ausstattung und Details

- großzügige Raumaufteilung
- Granitböden
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste WC mit Pissoir
- Balkon
- bodentiefe Fenster / natürlicher Lichteinfluss

Objektnummer: 25013036 - 40591 Düsseldorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich ruhig gelegen im Düsseldorfer Stadtteil Wersten. Die direkte Nachbarschaft besteht aus ebenfalls ruhigen Seitenstraßen sowie gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern umgeben von Grünflächen. Von hier aus finden Sie in naher Entfernung alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Auch die Freizeitmöglichkeiten in und um Wersten lassen keine Wünsche offen.

So laden beispielsweise der sich in direkter Nachbarschaft befindliche Botanische Garten mit seinen weitläufigen Grünflächen zu erholsamen Spaziergängen ein. Auch entlang des Brückerbaches kann man entspannt mit dem Hund laufen. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulformen und diverse Sportvereine sind ebenfalls gut zu erreichen.
Zudem ist Wersten mit einer guten verkehrstechnischen Infrastruktur ausgestattet. Sowohl mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln als auch über die schnell erreichbaren Autobahnen ist man sehr gut an die Düsseldorfer Innenstadt, die Universität sowie die Nachbarstädte Neuss, Krefeld, Mönchengladbach Hilden, Köln und Leverkusen angebunden. Die Düsseldorfer Innenstadt erreichen Sie von hier über die Münchener Straße in rund 10 Minuten mit dem Auto.

Kindergärten:
Städt. Tageseinrichtung, Reusrather Str. 3, 40591 Düsseldorf
AWO Lummerland, Immigrather Str. 6, 40591 Düsseldorf
Kindertagesstätte Abenteuerland, Ernst-Abbe-Weg 50, 40589 Düsseldorf
Integratives Montessori Kinderhaus St. Theresia, Dabringhauser Str. 34, 40591 Düsseldorf
Evang. Tageseinrichtung für Kinder, Leichlinger Str. 68, 40591 Düsseldorf
AWO Kita Cronenburg, Cronenberger Weg 33, 40591 Düsseldorf

Grundschulen:
Theodor-Heuss-Schule, Lützenkircher Str. 2, 40591 Düsseldorf
Christophorus Schule, Werstener Friedhofstraße 10, 40591 Düsseldorf
KGS Marien- Schule, Rheindorfer Weg 20, 40591 Düsseldorf
GGS Henri Dunant, Rheindorfer Weg 20, 40591 Düsseldorf

Weiterführende Schulen:
Kath. Hauptschule, Itterstraße 16, 40589 Düsseldorf
Josef-Beuys-Gesamtschule, Siegburger Str. 149, 40591 Düsseldorf

Städtische Benzenberg-Realschule, Siegburger Str. 38, 40591 Düsseldorf
Wim-Wenders-Gymnasium, Schmiedestraße 25, 40227 Düsseldorf

Objektnummer: 25013036 - 40591 Düsseldorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 100.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25013036 - 40591 Düsseldorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com