Düsseldorf – Rath

Reihenendhaus mit Garage und viel Gestaltungspotenzial zu einem späteren Zeitpunkt

Objektnummer: 25013091KA

KAUFPREIS: 395.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 123 m^2 • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 239 m^2

Objektnummer: 25013091KA - 40472 Düsseldorf – Rath

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

Objektnummer: 25013091KA - 40472 Düsseldorf – Rath

Auf einen Blick

Objektnummer	25013091KA
Wohnfläche	ca. 123 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1956
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Vermietbare Fläche	ca. 123 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25013091KA - 40472 Düsseldorf – Rath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.04.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	182.83 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 25013091KA - 40472 Düsseldorf – Rath

Die Immobilie

Objektnummer: 25013091KA - 40472 Düsseldorf – Rath

Die Immobilie

Objektnummer: 25013091KA - 40472 Düsseldorf – Rath

Die Immobilie

Objektnummer: 25013091KA - 40472 Düsseldorf – Rath

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein charmantes Reihenendhaus aus dem Jahr 1956, das mit einer Wohnfläche von ca. 123 m² und einem Grundstück von etwa 239 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt fünf Zimmer – darunter vier mögliche Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Das Herzstück des Hauses bildet die gemütliche Wohnküche, die direkten Zugang zum Garten und zur Terrasse bietet. Gerade in den warmen Monaten lädt dieser Bereich zum Verweilen und Entspannen ein. Das klassische Satteldach und die Putzfassade verleihen dem Haus einen zeitlosen Charme. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit ausreichend Stauraum. Der Spitzboden kann ebenfalls als zusätzlicher Lagerraum genutzt werden, was die Nutzungsmöglichkeiten noch erweitert. Eine Garage direkt am Haus sorgt für bequemen Zugang und erleichtert die Parkmöglichkeiten. Bis ins Jahr 2023 wurden gezielte Modernisierungen vorgenommen: Die Zentralheizung wurde erneuert, und bereits im Jahr 1980 wurden die Fenster durch doppelverglaste Kunststoffrahmenfenster ersetzt. Dennoch befindet sich das Haus in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was es zu einem spannenden Projekt für handwerklich geschickte Käufer macht, die das volle Potential dieser Immobilie entfalten möchten. Seit über 30 Jahren ist das Haus an freundliche, ältere Mieter vermietet, die derzeit eine Nettomiete von 1.360 Euro pro Monat zahlen. Diese stabile Mieteinnahme macht die Immobilie zunächst besonders für Investoren interessant. Gleichzeitig bietet die solide Basis die Möglichkeit, das Haus nach weiteren Modernisierungen selbst zu nutzen oder erneut auf dem Mietmarkt anzubieten. Das Reihenendhaus besticht durch seine ruhige, familienfreundliche Lage. Dank der guten Anbindung ist es ideal für Berufspendler oder Familien, die eine harmonische Balance zwischen städtischem Leben und entspannter Wohnatmosphäre suchen. Insgesamt überzeugt dieses Haus durch seine praktische Raumaufteilung, das großzügige Platzangebot und sein Entwicklungspotenzial. Für Interessenten, die auf eine langfristige Nutzung setzen, bietet sich hier die Chance, sich in einem charmanten Wohngebiet niederzulassen oder eine attraktive Investition zu tätigen.

Objektnummer: 25013091KA - 40472 Düsseldorf – Rath

Ausstattung und Details

- Reihenendhaus
- Garage direkt am Haus
- Putz Fassade
- Satteldach
- Balkon im 1.OG
- Wohnküche mit Zugang zum Garten und zur Terrasse
- Gäste-WC
- voll unterkellert
- Spitzboden ebenfalls als Stauraum verwendbar
- an solide und freundliche ältere Mieter seit über 30 Jahren vermietet für 1360 Euro Nettomiete
- ruhige, familienfreundliche Wohnlage
- sehr gute Anbindung
- zunächst als Kapitalanlage interessant und später für den Eigennutz oder nach einer Modernisierung zur weiteren Vermietung

Objektnummer: 25013091KA - 40472 Düsseldorf – Rath

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 182.83 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 25013091KA - 40472 Düsseldorf – Rath

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com