

Düsseldorf - Wersten

Ein Zuhause zum Verlieben – charmante Wohnung im beliebten Wersten!

Objektnummer: 26013005



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66,78 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

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

Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Auf einen Blick

| | | | |
|--------------|-----------------------------------|----------------------------|--|
| Objektnummer | 26013005 | Kaufpreis | 275.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 66,78 m ² | Wohnung | Maisonette |
| Etage | 3 | Provision | Buyer's commission is 3.57 % (incl. VAT) of the notarized purchase price |
| Zimmer | 3 | | |
| Schlafzimmer | 2 | Modernisierung / Sanierung | 2022 |
| Badezimmer | 1 | Bauweise | Massiv |
| Baujahr | 1982 | Nutzfläche | ca. 5 m ² |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Miete) | | |

Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | BEDARF |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer | Endenergiebedarf | 140.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 20.02.2029 | Energie-Effizienzklasse | E |
| Befuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2002 |

Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Die Immobilie



Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Die Immobilie



Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Die Immobilie



Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Die Immobilie



Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Die Immobilie



Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Die Immobilie



Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Die Immobilie



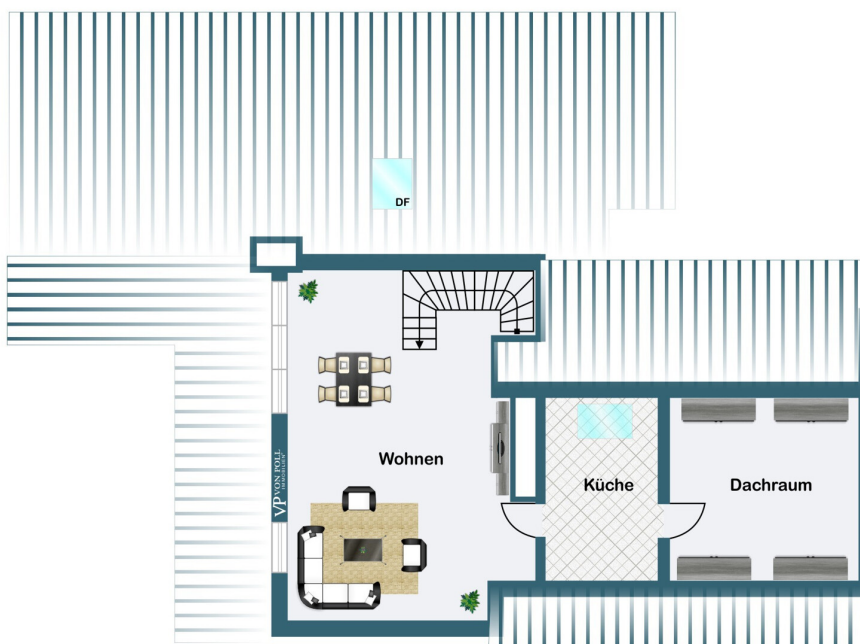
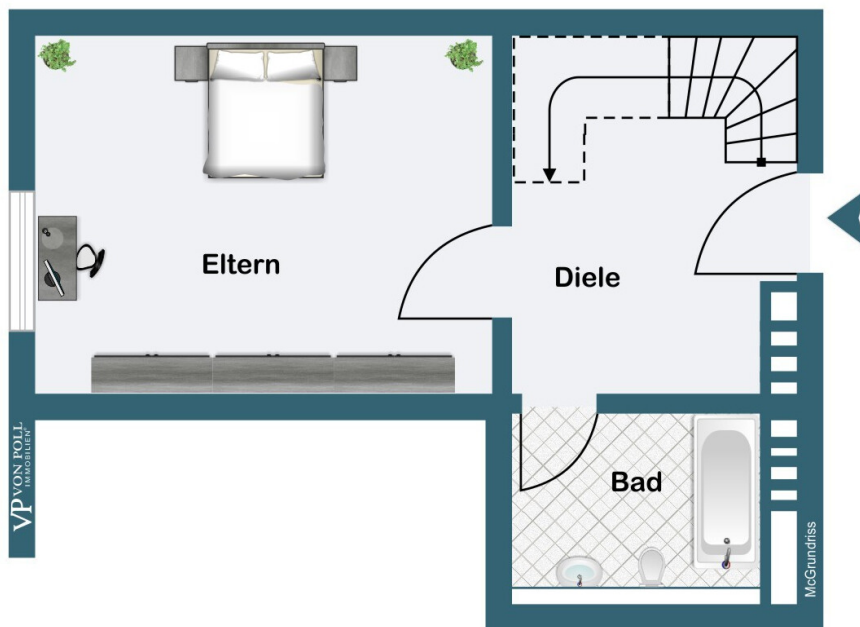
Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Die Immobilie



Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Die Immobilie



Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Ein erster Eindruck

Lichtdurchflutete Maisonette mit modernisiertem Wohlfühlbad, Garage und besonderem Wohncharakter

Diese charmante Maisonette-Wohnung vereint Großzügigkeit, Wohnkomfort und ein besonderes Ambiente auf zwei Ebenen. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1984 und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 66,78 m² gemäß Teilungserklärung sowie über eine tatsächlich nutzbare Gesamtfläche von ca. 97 m².

Bereits beim Betreten spürt man die freundliche und einladende Atmosphäre dieser Immobilie. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen in Verbindung mit den gemütlichen Dachschrägen und den charakteristischen Holzdecken ein außergewöhnlich behagliches Wohngefühl.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit attraktivem Parkettboden. Hier entsteht ein offenes und zugleich wohnliches Ambiente, das zum Entspannen, Genießen und Zusammensein einlädt. Die Maisonette-Bauweise verleiht der Wohnung eine besondere Wohnqualität und schafft eine angenehme Trennung zwischen Wohn- und Rückzugsbereichen.

Insgesamt stehen Ihnen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Die beiden Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Homeoffice-Zimmer. Dadurch eignet sich die Immobilie gleichermaßen für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles mit Platzbedarf.

Ein besonderes Highlight ist das im Jahr 2022 umfassend modernisierte Badezimmer. Die hochwertige Ausstattung mit Badewanne und Dusche verbindet zeitgemäßen Komfort mit einer ansprechenden Gestaltung und schafft eine kleine Wohlfühloase für den Alltag.

Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet die Möglichkeit, die Wohnung ohne großen Aufwand zu beziehen. Gleichzeitig bleiben genügend Gestaltungsspielräume für individuelle Wohnideen.

Auch das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Ein ordentliches Treppenhaus, gepflegte Außenanlagen und eine angenehme Hausgemeinschaft unterstreichen den positiven Gesamteindruck der Immobilie.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine eigene Garage – ein wertvoller

Komfort, der insbesondere in gefragten Wohnlagen zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in kurzer Entfernung. Gleichzeitig laden nahegelegene Grün- und Erholungsflächen zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein.

Diese besondere Maisonette-Wohnung verbindet ein gemütliches Wohnambiente mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem modernen Ausstattungsniveau und einer attraktiven Lage. Eine Immobilie, die sowohl durch ihren Charme als auch durch ihre Alltagstauglichkeit überzeugt.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses attraktive Zuhause im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Folgen Sie uns auch auf Instagram unter [@vonpoll_duesseldorf](#) und entdecken Sie weitere interessante Immobilienangebote aus Düsseldorf und der Region.

Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Ausstattung und Details

Charmante Maisonette-Wohnung mit besonderem Wohngefühl auf zwei Ebenen
Ca. 97 m² nutzbare Gesamtfläche bei ca. 66,78 m² Wohnfläche gemäß Teilungserklärung
Lichtdurchflutete Räume durch großzügige Fensterflächen
Gemütliche Dachschrägen und sichtbare Holzdecken mit besonderem Wohlgefühlcharakter
Großzügiger Wohn- und Essbereich mit attraktiver Raumwirkung
Modernisiertes Badezimmer (2022) mit Badewanne und separater Dusche
Hochwertige und pflegeleichte Bodenbeläge aus Parkett, Vinyl und Fliesen
Zwei gut geschnittene Schlafzimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
Vorhandene Küchenschränke ermöglichen einen unkomplizierten Einzug
Praktische Stellflächen und durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen
Eigene Garage – komfortables und sicheres Parken direkt am Haus
Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit ordentlichem Gemeinschaftseigentum
Laufend instand gehaltene Wohnanlage
Ruhige und beliebte Wohnlage mit guter Infrastruktur
Gute Anbindung an Universität, Uniklinik und die Düsseldorfer Innenstadt
Attraktiv sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger

Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Wersten. Die gewachsene Wohnlage zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, gepflegte Wohnbebauung sowie zahlreiche Grünflächen aus und verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität.

Besonders attraktiv ist die ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Auch der Freizeitwert überzeugt. Der nahegelegene Botanische Garten der Heinrich-Heine-Universität lädt zu erholsamen Spaziergängen im Grünen ein. Darüber hinaus bieten die weitläufigen Grünanlagen rund um den Brückerbach sowie der sogenannte „Werstener Deckel“ ideale Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten, Joggingrunden oder entspannte Stunden im Freien.

Familien profitieren von einem umfangreichen Angebot an Kindergärten sowie Schulen verschiedener Bildungsformen, die sich in kurzer Entfernung befinden. Die Nähe zur Heinrich-Heine-Universität und zur Universitätsklinik Düsseldorf macht den Standort zusätzlich attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Die anhaltend hohe Nachfrage von Studierenden, wissenschaftlichen Mitarbeitern und Klinikbeschäftigten sorgt für nachhaltige Vermietungsperspektiven.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Bus- und U-Bahn-Linien gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Düsseldorfer Innenstadt, die mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar ist. Über die nahegelegenen Autobahnen und Schnellstraßen bestehen zudem optimale Verbindungen in Richtung Neuss, Krefeld, Mönchengladbach, Hilden, Leverkusen und Köln.

Wersten zählt seit Jahren zu den gefragten Wohnlagen im Düsseldorfer Süden und überzeugt durch die gelungene Kombination aus guter Infrastruktur, hoher Lebensqualität, viel Grün und einer ausgezeichneten Erreichbarkeit.

Auszug Infrastruktur

Kindergärten

- Städtische Tageseinrichtung

- AWO Lummerland
 - Montessori Kinderhaus St. Theresia
 - AWO Kita Cronenburg
- u. a.

Grundschulen

- Theodor-Heuss-Schule
- Christophorus-Schule
- KGS Marien-Schule
- GGS Henri-Dunant-Schule

Weiterführende Schulen

- Josef-Beuys-Gesamtschule
- Benzenberg-Realschule
- Wim-Wenders-Gymnasium
- Katholische Hauptschule

Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Weitere Informationen

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: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

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