Düsseldorf

# Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage im Süden von Düsseldorf

***Objektnummer: 24013001***

**KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54,36 m$^2$ • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 24013001 - 40595 Düsseldorf**


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

**Objektnummer: 24013001 - 40595 Düsseldorf**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24013001 |
| Wohnfläche | ca. 54,36 m² |
| Bezugsfrei ab | 23.02.2024 |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1996 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 195.000 EUR |
| Wohnung | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 6 m² |
| Ausstattung | Balkon |

**Objektnummer: 24013001 - 40595 Düsseldorf**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Etagenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | GAS |
| Energieausweis gültig bis | 11.04.2029 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 134.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |

**Objektnummer: 24013001 - 40595 Düsseldorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24013001 - 40595 Düsseldorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24013001 - 40595 Düsseldorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24013001 - 40595 Düsseldorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24013001 - 40595 Düsseldorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24013001 - 40595 Düsseldorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24013001 - 40595 Düsseldorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24013001 - 40595 Düsseldorf**

# Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses und bietet eine Wohnfläche von ca. 54 m². Die Wohnung befindet sich in einem normalen Zustand und verfügt über eine solide Ausstattungsqualität. Der Eingangsbereich führt in ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Esstisch. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Das Bad ist mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Die Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Zubereiten der Mahlzeiten. Ein Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für Hausrat und Vorräte. Ein Highlight der Wohnung ist der Balkon, der zum Entspannen an der frischen Luft einlädt. Hier kann man den Blick ins Grüne und die frische Luft genießen. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der das Abstellen eines Autos erleichtert. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände. Eine Gemeinschaftswaschküche und ein Fahrradkeller stehen für die täglichen Arbeiten zur Verfügung. Das macht das Wohnen in dieser Immobilie besonders komfortabel und praktisch. Die Lage der Wohnung ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. In der Umgebung befinden sich bereits alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Restaurants und Ärzte. Insgesamt bietet diese Immobilie ein attraktives Wohnkonzept mit durchdachter Raumaufteilung und praktischen Extras. Die Größe der Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die ein gemütliches Zuhause suchen. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren und einen Termin zu vereinbaren. Gerne zeigen wir Ihnen diese Immobilie persönlich.

**Objektnummer: 24013001 - 40595 Düsseldorf**

# Ausstattung und Details

- Eingangsbereich
- Wohn-/Esszimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Küche
- Abstellraum
- Balkon
- Tiefgaragenplatz
- Kellerabteil
- Gemeinschaftswaschküche
- Fahrradkeller

**Objektnummer: 24013001 - 40595 Düsseldorf**

# Alles zum Standort

Hellerhof ist der südlichste Stadtteil von Düsseldorf. Hier sind in ruhiger Wohnlage überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer bedarfsgerechten Infrastruktur für die ca. 6.000 Einwohner entstanden. Durch den S-Bahn-Anschluss und die Nähe zu den Autobahnauf- und -abfahrten ist die Mobilität gewährleistet. Die Nähe zum Garather Wald, zum Naturschutzgebiet Urdenbacher Kämpe und zum Rhein machen das Wohnen in Hellerhof attraktiv. In unmittelbarer Nähe zum Garather Schlosspark, der zum Spazierengehen und Verweilen einlädt, liegt diese neue Mietwohnung in beliebter Wohnlage von Düsseldorf-Hellerhof. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten oder Ärzte befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Durch die dennoch zentrale Lage zum S-Bahnhof Hellerhof, aber auch zu den angrenzenden Bushaltestellen, erreichen Sie die Stadt sowie die umliegenden Stadtteile in kurzer Zeit. Auch für Familien mit Kindern bietet die Lage einige Vorteile: Mehrere Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem lädt der nahe gelegene Volksgarten zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Die Frankfurter Straße (Schnellstraße nach Düsseldorf) sowie die Autobahnanschlüsse zur A 59 und A 46 sind nur wenige Autominuten entfernt. Nach Monheim sind es nur wenige Autominuten und auch Köln ist in kurzer Zeit erreichbar. Insgesamt zeichnet sich der Standort durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten aus.

**Objektnummer: 24013001 - 40595 Düsseldorf**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2029. Endenergieverbrauch beträgt 134.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24013001 - 40595 Düsseldorf**

# 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