

Düsseldorf - Rath

# Modern wohnen mit Terrasse und eigenem Garten – urban, grün und bestens angebunden

Objektnummer: 26013123



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath**

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

**Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath**

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 26013123                               |
| Wohnfläche   | ca. 79 m <sup>2</sup>                  |
| Zimmer       | 3                                      |
| Schlafzimmer | 2                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 2022                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 29000<br>EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 499.000 EUR                                                                        |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                      |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche  | ca. 5 m <sup>2</sup>                                                               |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-mitbenutzung                                        |

**Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieinformationen        | BEDARF        |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | KWK_Fossil | Endenergiebedarf            | 51.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.11.2032 | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 8             |



**Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath**

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath**

## **Die Immobilie**





Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

## Die Immobilie





Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath**

## Ein erster Eindruck

### Modernes Gartenwohnen mit Komfort und hervorragender Infrastruktur

Diese ca. 79 m<sup>2</sup> große, moderne Erdgeschosswohnung verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einem eigenen kleinen Garten, einer großzügigen Terrasse und einer außergewöhnlich guten Infrastruktur. Das erst 2022 fertiggestellte Gebäude präsentiert sich in einem neuwertigen und sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch moderne Architektur sowie ein ansprechendes Wohnumfeld mit viel Grün.

Der durchdachte Grundriss verteilt sich auf drei Zimmer und bietet damit ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Einzelpersonen. Neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können.

Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse und in den kleinen, privaten Garten – ein schöner Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien und eine echte Erweiterung des Wohnraums.

Das großzügige Badezimmer ist modern gestaltet und mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ergänzt das komfortable Raumangebot. Insgesamt ist die Wohnung weitgehend schwellenarm konzipiert und bietet damit einen hohen Wohnkomfort in unterschiedlichen Lebensphasen.

Pflegeleichter Vinylparkett und eine moderne Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die Wärmeversorgung erfolgt effizient über Fernwärme. Der neuwertige Zustand ermöglicht einen Einzug ohne aufwendige Renovierungsmaßnahmen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die ausgezeichnete Mikrolage: Supermärkte, Ärzte, Restaurants und der öffentliche Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Gleichzeitig liegt ein Waldgebiet ganz in der Nähe und bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung. So verbindet die Wohnung kurze Wege im Alltag mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Ein Tiefgaragenstellplatz rundet dieses attraktive Immobilienangebot komfortabel ab.

Eine moderne Wohnung für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit eigenem Außenbereich, zeitgemäßer Ausstattung und einer Infrastruktur suchen, bei der sich nahezu alles bequem



zu Fuß erledigen lässt.

**Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath**

## **Ausstattung und Details**

**Gäste-WC**

**ebenerdige Dusche**

**Einbauküche (nicht im Kaufpreis enthalten)**

**bodentiefe Fenster**

**Terrasse**

**Vinylparkett (sehr robust)**

**gepflegte Wohnanlage**

**überall Grünblick**

**alles fußläufig (Ärzte, Restaurants, Supermärkte, ÖPNV, Wald)**

**Tiefgaragenstellplatz (nicht im Kaufpreis enthalten)**



**Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohnlage im Düsseldorfer Norden, die sich durch eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege und eine hohe Lebensqualität auszeichnet. Die Umgebung verbindet urbanes Wohnen mit zahlreichen Grünflächen und einem gewachsenen Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie vielfältige Gastronomieangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen sind im Umfeld vorhanden und machen den Standort besonders attraktiv.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Düsseldorfer Innenstadt, des Flughafens sowie der umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahnen A44, A52 und A57 sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine optimale regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Parks, Grünanlagen sowie die Rheinauen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein.

Die Lage vereint damit die Vorzüge einer hervorragend angebundenen Stadtlage mit einem angenehmen Wohnumfeld und zählt zu den gefragten Wohnstandorten im Düsseldorfer Norden. Ideal für alle, die urbanes Leben, kurze Wege und eine hohe Wohnqualität gleichermaßen schätzen.

**Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath**

## 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: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath**

## **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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**