

Düsseldorf

# Exklusive und sehr ruhig gelegene Eigentumswohnung in Gerresheim!

Objektnummer: 23013187



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

KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94,12 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23013187 - 40625 Düsseldorf

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

Objektnummer: 23013187 - 40625 Düsseldorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	23013187
Wohnfläche	ca. 94,12 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1981

Kaufpreis	339.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

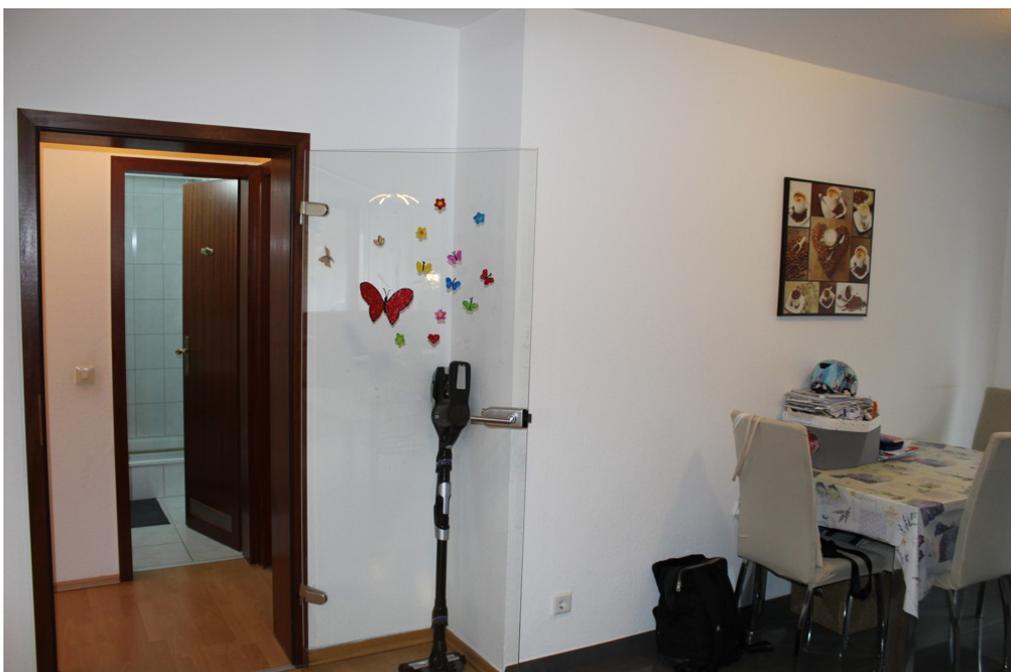
Objektnummer: 23013187 - 40625 Düsseldorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	163.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.09.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23013187 - 40625 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23013187 - 40625 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23013187 - 40625 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23013187 - 40625 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23013187 - 40625 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23013187 - 40625 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23013187 - 40625 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23013187 - 40625 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23013187 - 40625 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23013187 - 40625 Düsseldorf

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoß in einem sehr ruhig gelegenen und äußerst gepflegten 7 Parteienhaus in Düsseldorf-Gerresheim. Das Haus verfügt über einen Aufzug der bis in die Keller- und Tiefgaragenebene fährt. Die Wohnfläche beträgt ca. 94 m<sup>2</sup> verteilt auf 3 Zimmer, 2 Badezimmer, eins mit Dusche und eins mit Badewanne, Wohndiele und große, offene Küche. Direkt angrenzend an die Küche befindet sich eine Loggia. Die großen Fensterfronten im Wohnzimmer sorgen für viel Lichteinfall. Besonders zu erwähnen ist die mit ca. 26 m<sup>2</sup> außergerwöhnlich große, teilüberdachte Loggia mit Sonnenausrichtung und Blick ins Grüne. Zur Wohnung gehören ein abgeschlossener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz (Doppelparker). Das Haus verfügt über einen separaten Wasch- und Trockenraum mit Waschmaschine und Trockner mit Münzeinwurf. Die Wohnung ist zur Zeit für 846,00 € Kaltmiete vermietet. Ab dem 01.01.2024 ist die Kaltmiete auf 930,00 € angehoben worden.

**Objektnummer: 23013187 - 40625 Düsseldorf**

## Ausstattung und Details

Die Ausstattung der Wohnung ist zeitgemäß und sehr gepflegt. Der Bodenbelag variiert zwischen Laminat, Feinsteinzeug und Fliesen. Die beiden Badezimmer wurden 2012 erneuert und mit hellen Fliesen ausgestattet. Die Decken sind verputzt und weiss gestrichen. An den Wänden befinden sich Rauhfasertapeten mit weisser Farbe. Eine Wand im Essbereich wurde mit einer Steindeko modernisiert.

Die Zargen sowie die Innentüren bestehen aus hochwertigem Holz und sind teilweise mit Glas ausgestattet.

Die Wohnung verfügt über Kabelanschluss und einen Waschmaschinenanschluss in der Küche.

Objektnummer: 23013187 - 40625 Düsseldorf

## Alles zum Standort

Düsseldorf Gerresheim ist ein pulsierender, überschaubarer Stadtteil, der keinen Stillstand kennt. Altes bewahren, Neues voranbringen, Historie und Zukunft zusammenführen. Ein sichtbares Zeichen lebendigen Wachstums. Alteingesessene, bekannte Infrastrukturen haben sich aufgelöst, verschwinden zusehends ganz aus dem vertrauten Stadtbild und machen Platz für familienfreundliches Wohnen und eine sich stetig verbessernde Infrastruktur. Direkt um die Ecke hat man die beliebte Geschäftsstraße mit allen Angeboten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Hier befindet sich auch die Haltestelle der Straßenbahn, die Sie bequem in benachbarte Stadtteile oder die Innenstadt bringt. Den Grafenberger Wald oder den historischen Ortskern von Gerresheim erreichen Sie ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß. Dank der nahegelegenen Autobahnen ist man dazu ideal an Nachbarstädte wie Wuppertal, Köln, Neuss sowie das Ruhrgebiet angebunden. Wenn Grün Ihre Lieblingsfarbe ist, werden Sie die Nähe zum Grafenberger Wald schätzen, mit seinen ausgedehnten, erholsamen Spazierwegen. Ziel auch für unterschiedliche sportliche Aktivitäten für Groß und Klein. Wer es gemüthlicher möchte, besucht die Pferderennbahn oder schaut sich ein internationales Tennisturnier an. Besonderes Highlight für die ganze Familie sind der Wildpark und die Waldschule. Hier erleben die Kinder Tier und Natur in ganz direktem Kontakt. Wenn allerdings das Wasser mehr Ihr Element ist, dann begeben Sie sich einfach in südliche Richtung. Hier lädt der Unterbacher See zum Baden und Bootfahren ein. Leicht mit dem Fahrrad zu erreichen. Kindergärten: DRK-Kindertagesstätte, Heinrich-Könn-Straße 121, 40625 Düsseldorf Kindertagesstätte Urmelhaus, Märkische Str. 16, 40625 Düsseldorf Katholische Kindertagesstätte St. Margareta, Gericusstraße 9, 40625 Düsseldorf Waldorf Kindergarten Goldberg ev, Hagener Str. 60, 40625 Düsseldorf Evangelische Kita Vereinsstraße, Vereinsstraße 10, 40625 Düsseldorf Rudolf Steiner Kindergarten, Diepenstraße 15, 40625 Düsseldorf Grundschulen: Freie Waldorfschule, Diepenstraße 15, 40625 Düsseldorf Städtische Katholische Grundschule, Unter den Eichen 26, 40625 Düsseldorf Städt. Gemeinschaftsgrundschule, Heyestraße 91, 40625 Düsseldorf Hannah-Zürndorfer-Grundschule, Benderstraße 78, 40625 Düsseldorf Aloys-Odenthal-Grundschule, Diepenstraße 24, 40625 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Gymnasium Gerresheim, Am Poth 60, 40625 Düsseldorf Marie-Curie-Gymnasium, Gräulinger Str. 15, 40625 Düsseldorf Freie Waldorfschule, Diepenstraße 15, 40625 Düsseldorf Martin-Luther-King-Schule, Schönaustraße 25, 40625 Düsseldorf LVR Schulen, Gräulinger Str. 103, 40625 Düsseldorf Bahnanbindungen: U-Bahn U73, U83 S-Bahn: S8, S28, S68 Bus: 730,734,781,737,736, NE4, M1,724,725,733,738 Fernstraßen: B7 Supermärkte: Edeka-Musija, Benderstraße 52-54, 40625 Düsseldorf Netto Marken-Discount, Benderstraße 123, 40625 Düsseldorf Rewe, Benderstraße 70, 40625

Düsseldorf Lidl, Dreherstr, 40625 Düsseldorf Restaurants: Gaststätte am Ostpark, Ölbachweg 5, 40625 Düsseldorf Restaurant zur Isa, Friedrich-Wilhelm-Straße 5, 40625 Düsseldorf Zum Jägerhof, Kölner Tor 17, 40625 Düsseldorf Restaurant Herr Knillmann (deutsch), Alter Markt 1a, 40625 Düsseldorf Da Giacomo (ital.), Neusser Tor 17A, 40625 Düsseldorf I Due Amici (ital.), Unter den Eichen 103, 40625 Düsseldorf Ristorante Lerose (ital.), Benderstraße 136, 40625 Düsseldorf Krankenhaus: Sana-Krankenhaus Gerresheim, Gräulinger Str. 120, 40625 Düsseldorf Naherholung: Diepenstraße Nachbarschaftspark, 40625 Düsseldorf Ostpark, 40625 Düsseldorf

Objektnummer: 23013187 - 40625 Düsseldorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 163.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. 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: 23013187 - 40625 Düsseldorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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