

Düsseldorf – Wersten

# Charmante Maisonette-Wohnung mit Balkon, Terrasse, Garten und Garage

Objektnummer: 25013218



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

KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25013218 - 40591 Düsseldorf – Wersten

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

Objektnummer: 25013218 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Auf einen Blick

Objektnummer	25013218
Wohnfläche	ca. 118,5 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1942
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	479.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25013218 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	162.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.04.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1942



Objektnummer: 25013218 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013218 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013218 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013218 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013218 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013218 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013218 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013218 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013218 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013218 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013218 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013218 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013218 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013218 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013218 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013218 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Ein erster Eindruck

Maisonette-Wohnung mit Gartenanteil und Kamin – Wohnen mit Weitblick

Willkommen zu einem besonderen Wohnangebot: Diese gepflegte Maisonette-Wohnung verbindet großzügige Wohnflächen mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer hochwertigen Ausstattung. Das im Jahr 1942 errichtete Objekt wurde zuletzt 2022 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten Zustand mit hohem Wohnkomfort.

Auf ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Die offene Gestaltung der Räume schafft eine angenehme und einladende Wohnatmosphäre, die sowohl Familien als auch Paaren vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das durch den im Jahr 2022 installierten Kamin besonders an kühleren Tagen zu einem gemütlichen Rückzugsort wird. Große Fensterflächen – teilweise 2022/2023 durch moderne 3-fach-Verglasung erneuert – sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumklima.

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer und bietet damit hohen Komfort sowie Flexibilität, etwa für Familien, Gäste oder das Arbeiten im Homeoffice. Eine Einbauküche sowie eine offene Wohnküche erfüllen gehobene Ansprüche an Funktionalität und Design. Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett, Laminat und Fliesen runden das gepflegte Gesamtbild ab und überzeugen durch Langlebigkeit und Pflegeleichtigkeit.

Ein besonderes Highlight stellen die zwei Gartenanteile dar, die zu entspannten Stunden im Freien oder zu Freizeitaktivitäten einladen. Der Balkon mit Blick ins Grüne erweitert den Wohnraum nach außen und schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen großzügigen Kellerraum, der sich ideal als Stauraum, Hobbybereich oder Werkstatt eignet.

Für Ihr Fahrzeug steht eine Doppelgarage mit elektrischem Tor zur Verfügung – komfortabel, sicher und mit kurzen Wegen.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage, die für effiziente Wärmeversorgung sorgt. Die Ausstattungsqualität entspricht einem gehobenen Standard; zu den Modernisierungen der letzten Jahre zählen unter anderem neue Fenster, modernisierte Bäder sowie der Einbau des Kamins.



Die Wohnung ist derzeit ab Februar 2025 vermietet und bietet damit interessante Perspektiven sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit mittelfristigem Eigennutzungswunsch.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch die gute Lage: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und erleichtern den Alltag.

Diese ansprechende Maisonette-Wohnung überzeugt durch großzügige Flächen, einen gelungenen Grundriss, moderne Ausstattungsdetails und ein gepflegtes Wohnambiente. Wenn Sie Wert auf Komfort, Funktionalität und stilvolles Wohnen legen, sollten Sie sich dieses Angebot nicht entgehen lassen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll\_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

Objektnummer: 25013218 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Ausstattung und Details

2022/2023 teilw. Fenster erneuert in 3-fach Verglasung  
neuer Kamin im Wohnzimmer  
vermietet seit Februar 2025  
Maisonette Wohnung  
mit Gartenanteil (2 Parzellen)  
Parkettboden, Laminat und Fliesen  
Doppelgarage mit elektrischem Tor  
Freiplatz auf dem Grundstück  
großer Kellerraum / auch als Werkstatt oder Hobbyraum nutzbar  
schöner Ausblick  
Einbauküche / Wohnküche  
2 Badezimmer

**Objektnummer: 25013218 - 40591 Düsseldorf – Wersten**

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt ruhig in einer Seitenstraße im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Wersten, umgeben von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie großzügigen Grünflächen. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar.

Wersten bietet einen hohen Freizeitwert: Der nahe Botanische Garten lädt zur Erholung im Grünen ein, und auf dem "Werstener Deckel" sowie entlang des Brückerbaches gibt es schöne Wege zum Spaziergehen oder Joggen. Die Heinrich-Heine-Universität und die Uniklinik sind bequem mit dem Fahrrad erreichbar – ein Vorteil, der die Lage auch für Investoren attraktiv macht, da sich daraus nachhaltig gute Vermietungschancen ergeben.

Verkehrstechnisch ist Wersten hervorragend angebunden: Mit Bus und 2 U-Bahn-Linien gelangen Sie schnell in die Düsseldorfer Innenstadt, die über die Münchener Straße in rund zehn Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Über die nahegelegenen Autobahnen sind Neuss, Krefeld, Mönchengladbach, Hilden, Köln und Leverkusen gut erreichbar.

### Kindergärten:

Städt. Tageseinrichtung, Reusrather Str. 3, 40591 Düsseldorf

AWO Lummerland, Immigrather Str. 6, 40591 Düsseldorf

Kindertagesstätte Abenteuerland, Ernst-Abbe-Weg 50, 40589 Düsseldorf

Integratives Montessori Kinderhaus St. Theresia, Dabringhauser Str. 34, 40591 Düsseldorf

Evang. Tageseinrichtung für Kinder, Leichlinger Str. 68, 40591 Düsseldorf

AWO Kita Cronenburg, Cronenberger Weg 33, 40591 Düsseldorf

### Grundschulen:

Theodor-Heuss-Schule, Lützenkircher Str. 2, 40591 Düsseldorf

Christophorus Schule, Werstener Friedhofstraße 10, 40591 Düsseldorf

KGS Marien- Schule, Rheindorfer Weg 20, 40591 Düsseldorf

GGs Henri Dunant, Rheindorfer Weg 20, 40591 Düsseldorf

### Weiterführende Schulen:

Kath. Hauptschule, Itterstraße 16, 40589 Düsseldorf

Josef-Beuys-Gesamtschule, Siegburger Str. 149, 40591 Düsseldorf

Städtische Benzenberg-Realschule, Siegburger Str. 38, 40591 Düsseldorf

Wim-Wenders-Gymnasium, Schmiedestraße 25, 40227 Düsseldorf

Objektnummer: 25013218 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.4.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 162.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1942.  
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: 25013218 - 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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