

Düsseldorf – Wersten

# Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon

*Objektnummer: 25013187*



**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25013187 - 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: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Auf einen Blick

Objektnummer	25013187	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	1990
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1963	Nutzfläche	ca. 16 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	117.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.09.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Die Immobilie



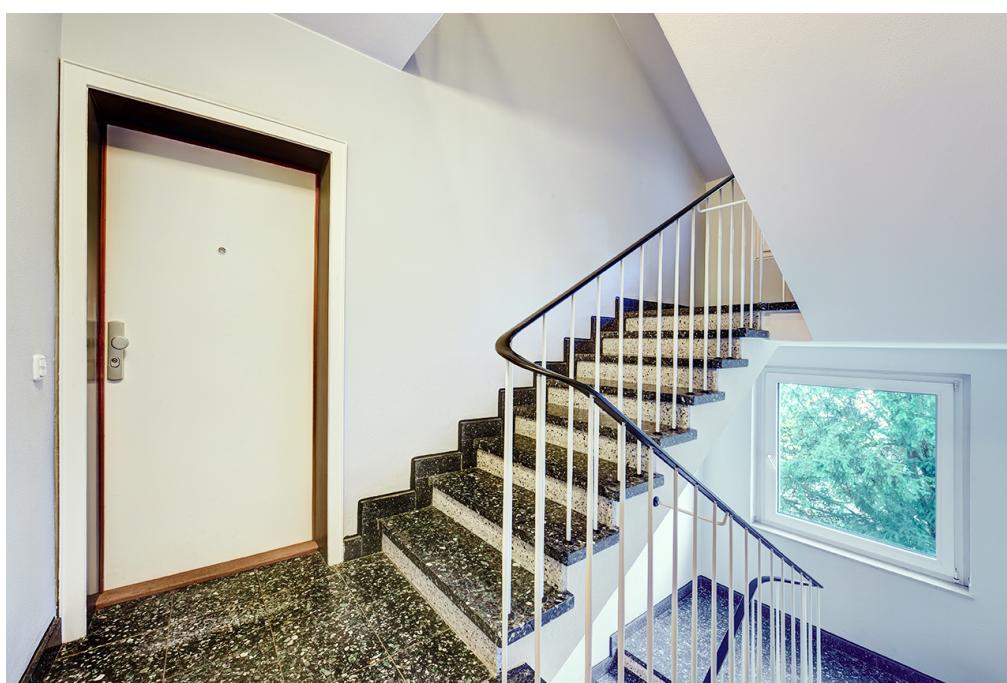
Objektnummer: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten**

## Ein erster Eindruck

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon – ideales Zuhause mit Gestaltungsspielraum

Im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1963 befindet sich diese attraktive Etagenwohnung mit durchdachtem Grundriss. Die Wohnanlage umfasst drei Gebäude mit insgesamt 23 Wohneinheiten und wurde Anfang der 1990er-Jahre umfassend modernisiert. In diesem Zuge wurden unter anderem Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut, die Gebäudehülle energetisch optimiert sowie eine Gaszentralheizung installiert – Maßnahmen, die bis heute für ein angenehmes und zeitgemäßes Wohngefühl sorgen.

Die Wohnung bietet ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und gewährt direkten Zugang zum sonnigen Südbalkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Zwei weitere Zimmer stehen flexibel zur Verfügung und lassen sich ganz nach Bedarf als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet Potenzial zur individuellen Gestaltung. Die separate Küche ist funktional geschnitten und ermöglicht kurze Wege im Alltag. In den Wohn- und Schlafräumen ist Laminat verlegt, während Bad, Diele und Küche pflegeleicht gestaltet sind.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Sackgasse innerhalb einer gut verwalteten Eigentümergemeinschaft. Ein Aufzug ist nicht vorhanden – im 2. Obergeschoss profitieren Sie dafür von einer angenehmen Kombination aus Privatsphäre und Helligkeit.

Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Wohnung und lassen Sie sich bei einer Besichtigung inspirieren. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Ausstattung und Details

- Geräumige Diele mit idealen Stellmöglichkeiten
- Klar strukturierter Grundriss mit gut nutzbaren Raumproportionen
- Separate Küche mit Fenster
- Sonnige Süd-Loggia (schöner Balkon)
- Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Beheizung über Erdgas-Zentralheizung
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage
- Kellerraum als zusätzlicher Stauraum
- Separate Einzelgarage (zzgl. 25.000 €)

**Objektnummer: 25013187 - 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 Spazierengehen 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: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 117.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25013187 - 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](http://www.von-poll.com)