

Düsseldorf - Wersten

Maisonette mit Loftcharakter – außergewöhnliches Wohnen über den Dächern von Düsseldorf-Wersten

Objektnummer: 26013005



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94,26 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26013005 - 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: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Auf einen Blick

Objektnummer	26013005	Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnfläche	ca. 94,26 m ²	Wohnungstyp	Maisonette
Etage	3	Provision	Buyer's commission is 3.57 % (incl. VAT) of the notarized purchase price
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1982	Nutzfläche	ca. 5 m ²
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Miete)		

Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	140.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.02.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Die Immobilie



Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Die Immobilie



Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Die Immobilie



Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Die Immobilie



Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Die Immobilie



Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Die Immobilie



Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Die Immobilie



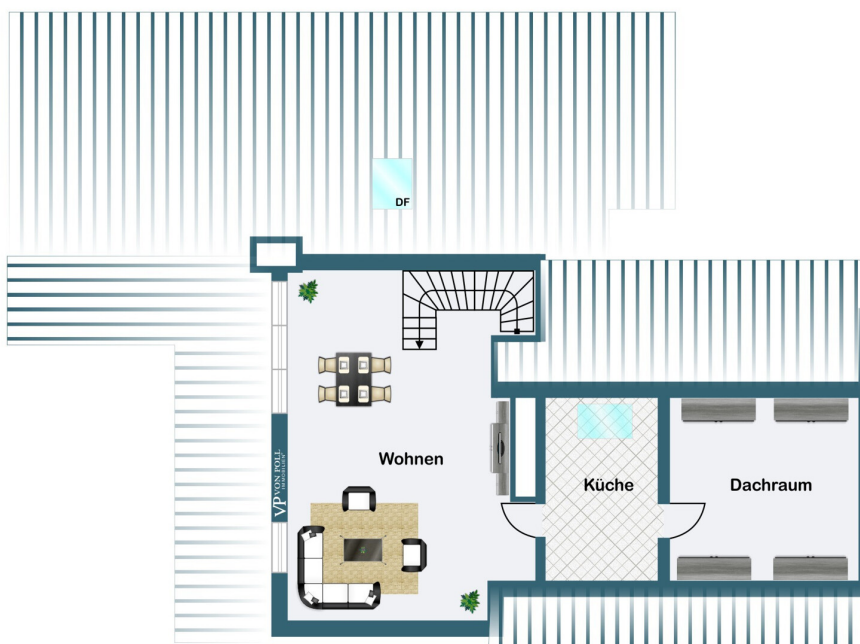
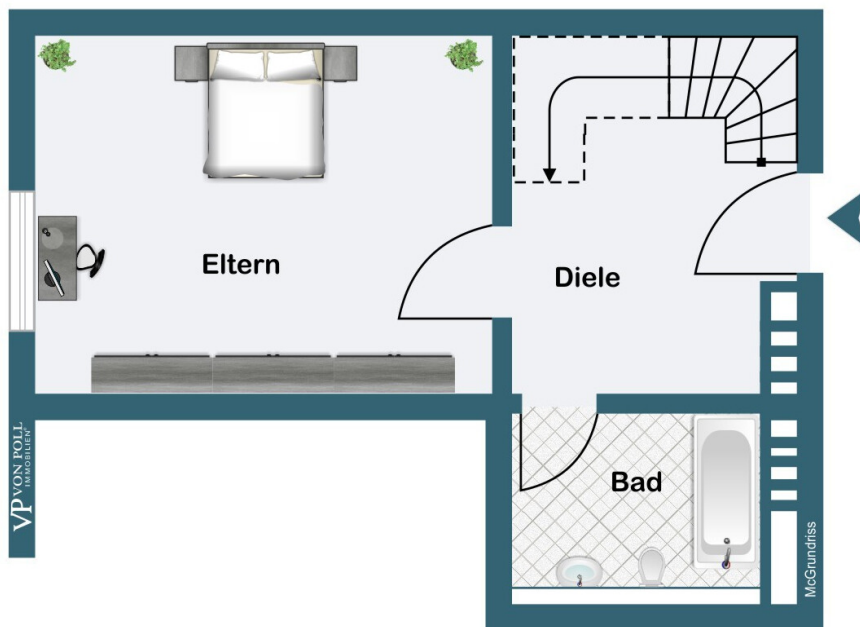
Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Die Immobilie



Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Die Immobilie



Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Ein erster Eindruck

Wer glaubt, in Wersten nur klassische Eigentumswohnungen zu finden, wird hier überrascht.

Loftgefühl statt gewöhnlicher Eigentumswohnung...

Schon beim Betreten wird deutlich: Diese Immobilie ist alles andere als gewöhnlich.

Der beeindruckende Wohnbereich mit außergewöhnlicher Deckenhöhe, sichtbarem Dachstuhl und großen Fensterflächen schafft eine Atmosphäre, die man in klassischen Eigentumswohnungen nur selten findet. Licht, Raum und Architektur verschmelzen hier zu einem Wohngefühl, das eher an ein modernes Loft erinnert als an eine typische Maisonettewohnung.

Die Immobilie erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine Wohnfläche von ca. 66,78 m² gemäß Teilungserklärung sowie eine tatsächlich nutzbare Gesamtfläche von rund 94 m². Dadurch entstehen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, Singles mit Homeoffice oder alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

Das modernisierte Badezimmer, der attraktive Parkettboden, die offene Raumgestaltung und der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz runden dieses besondere Angebot ab.

Wer eine Immobilie mit Charakter sucht und sich bewusst von gewöhnlichen Grundrissen abheben möchte, findet hier ein Zuhause mit außergewöhnlichem Wohngefühl.

Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Ausstattung und Details

Highlights

- **außergewöhnlicher Wohnbereich mit Loftcharakter**
- **beeindruckende Deckenhöhe und sichtbarer Dachstuhl**
- **Maisonette über zwei Ebenen**
- **ca. 94 m² nutzbare Gesamtfläche**
- **ca. 66,78 m² Wohnfläche gemäß Teilungserklärung**
- **modernes Badezimmer**
- **ideale Homeoffice-Möglichkeiten**
- **Parkett-, Vinyl- und Fliesenböden**
- **Tiefgaragenstellplatz**
- **gepflegte Wohnanlage**
- **sofort verfügbar**

Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Wersten. Die gewachsene Wohnlage zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, gepflegte Wohnbebauung sowie zahlreiche Grünflächen aus und verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität.

Besonders attraktiv ist die ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Auch der Freizeitwert überzeugt. Der nahegelegene Botanische Garten der Heinrich-Heine-Universität lädt zu erholsamen Spaziergängen im Grünen ein. Darüber hinaus bieten die weitläufigen Grünanlagen rund um den Brückerbach sowie der sogenannte „Werstener Deckel“ ideale Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten, Joggingrunden oder entspannte Stunden im Freien.

Familien profitieren von einem umfangreichen Angebot an Kindergärten sowie Schulen verschiedener Bildungsformen, die sich in kurzer Entfernung befinden. Die Nähe zur Heinrich-Heine-Universität und zur Universitätsklinik Düsseldorf macht den Standort zusätzlich attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Die anhaltend hohe Nachfrage von Studierenden, wissenschaftlichen Mitarbeitern und Klinikbeschäftigten sorgt für nachhaltige Vermietungsperspektiven.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Bus- und U-Bahn-Linien gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Düsseldorfer Innenstadt, die mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar ist. Über die nahegelegenen Autobahnen und Schnellstraßen bestehen zudem optimale Verbindungen in Richtung Neuss, Krefeld, Mönchengladbach, Hilden, Leverkusen und Köln.

Wersten zählt seit Jahren zu den gefragten Wohnlagen im Düsseldorfer Süden und überzeugt durch die gelungene Kombination aus guter Infrastruktur, hoher Lebensqualität, viel Grün und einer ausgezeichneten Erreichbarkeit.

Auszug Infrastruktur

Kindergärten

- Städtische Tageseinrichtung

- AWO Lummerland
 - Montessori Kinderhaus St. Theresia
 - AWO Kita Cronenburg
- u. a.

Grundschulen

- Theodor-Heuss-Schule
- Christophorus-Schule
- KGS Marien-Schule
- GGS Henri-Dunant-Schule

Weiterführende Schulen

- Josef-Beuys-Gesamtschule
- Benzenberg-Realschule
- Wim-Wenders-Gymnasium
- Katholische Hauptschule

Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Sonstige Angaben

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: 26013005 - 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