

Düsseldorf – Rath

## Charmantes Klinker-Reihenhaus mit Garten und überdachter Verandaterrasse

*Objektnummer: 25013220*



**KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 133 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath

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

Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Auf einen Blick

Objektnummer	25013220	Kaufpreis	339.000 EUR
Wohnfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	1985
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1935	Nutzfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	215.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.12.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1930

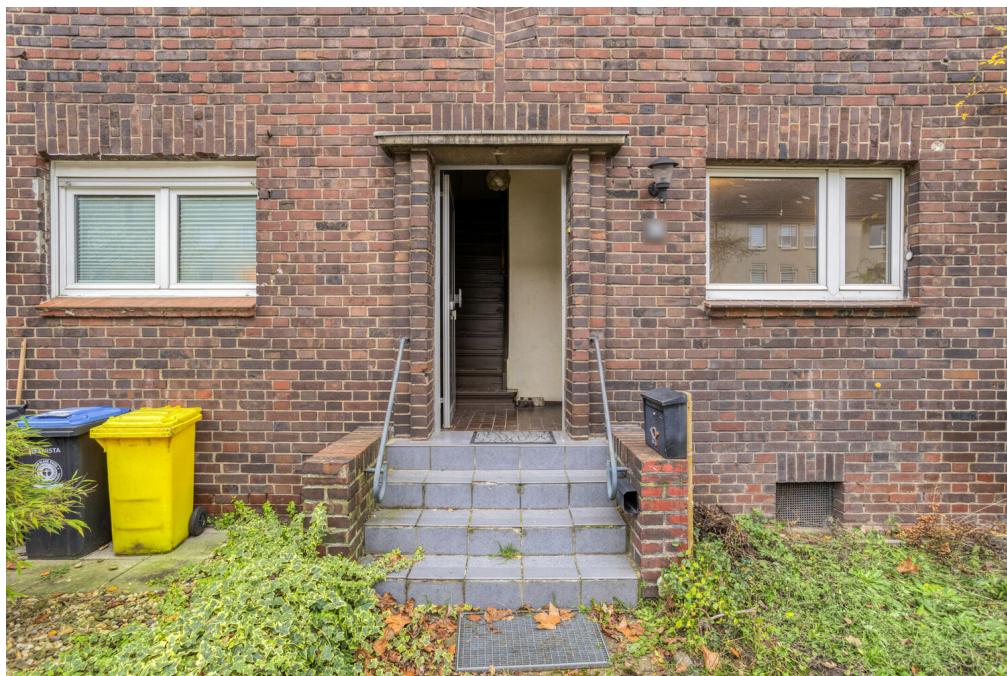
Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



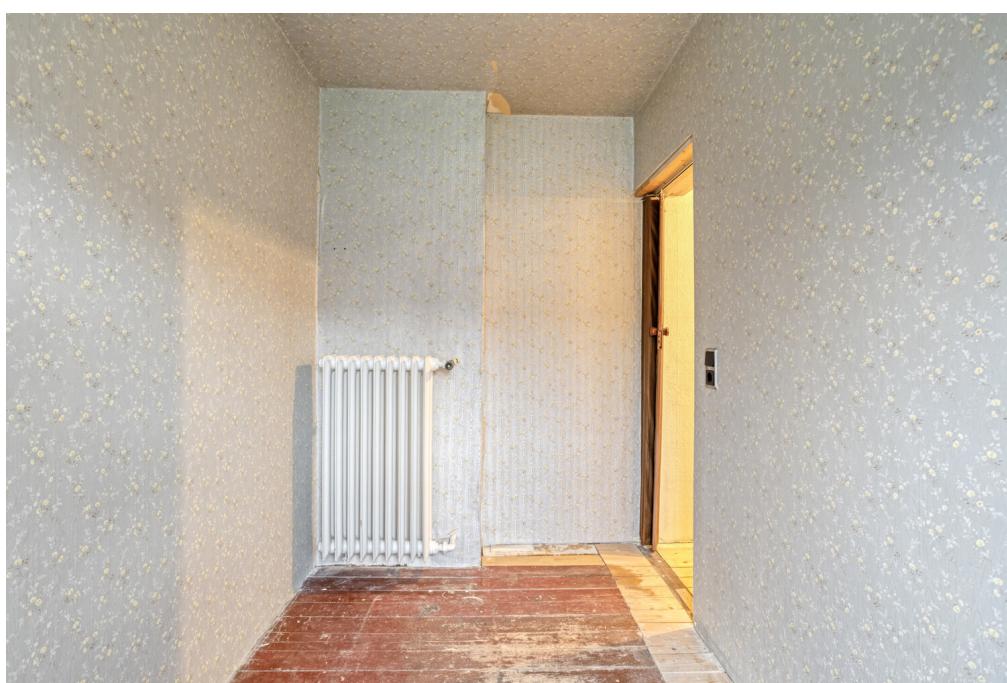
Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Ein erster Eindruck

Dieses Reihenhaus in zentraler Lage von Düsseldorf-Unterrath bietet eine solide Basis für alle, die ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Das 1935 erbaute Haus ist renovierungsbedürftig, überzeugt jedoch durch seinen ursprünglichen Charakter, eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Umgebung. Es eignet sich ideal für Einzelpersonen, Paare und kleine Familien, die Wert auf Funktionalität und ein freundliches Wohnumfeld legen.

Die Straße, in der sich das Haus befindet, genießt Ensembleschutz.

Die Wohnfläche umfasst ca. 96 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf vier gut geschnittene Zimmer. Neben dem Wohnzimmer stehen drei flexibel nutzbare Schlafzimmer zur Verfügung – perfekt als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer. Ein Badezimmer ist vorhanden. Der angepasste Grundriss schafft ein großzügiges Raumgefühl und lässt die Wohnbereiche hell und einladend wirken.

Das Wohnzimmer bildet mit seinem originalen Dielenboden den gemütlichen Mittelpunkt des Hauses. Von hier aus gelangt man direkt auf die überdachte Verandaterrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet – vom Frühstück bis zum Tagesausklang. Der anschließende, pflegeleichte Garten bietet Platz für Erholung oder gärtnerische Aktivitäten. Besonders praktisch: Ein separater Kellerausgang führt ebenfalls direkt in den Garten.

Die typische Klinkerfassade unterstreicht den historischen Charme des Hauses. Fenster und Heizungsanlage wurden zuletzt 1985 modernisiert; eine Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme. Die insgesamt einfache Ausstattung eröffnet vielfältige Möglichkeiten für individuelle Modernisierungen – sei es energetisch, gestalterisch oder beides.

Das etwa 133 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Platz für Gartenaktivitäten und erholsame Aufenthalte im Freien. Direkt vor dem Haus stehen mehrere Stellplätze zur Verfügung und erleichtern den Alltag.

Der Stadtteil Unterrath zählt zu den gefragten Wohnlagen Düsseldorfs. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und der ÖPNV sind schnell erreichbar. Die Nähe zum Flughafen, zur Messe und zur Innenstadt macht den Standort zusätzlich attraktiv, ohne auf die Ruhe einer gewachsenen Nachbarschaft verzichten zu müssen.



VON POLL  
IMMOBILIEN

Dieses Reihenhaus ist eine reizvolle Gelegenheit für alle, die ein Haus mit Geschichte suchen und offen für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen sind. Gerne können Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren, um sich persönlich von den Möglichkeiten dieses Hauses zu überzeugen.

Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Ausstattung und Details

- Dielenboden
- überdachte Verandaterrasse - sehr gemütlich
- Garten
- zustätzlicher Kellerausgang in den Garten
- neue Grundrissgestaltung schafft Großzügigkeit
- zentrale Lage in Unterrath
- für 1- 3 Personen geeignet
- bauahrestypische Klinkerfassade
- nette Nachbarschaft
- ausreichend Stellplätze vor dem Haus

**Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath**

## Alles zum Standort

Düsseldorf besticht als eine dynamische A-Stadt mit einem soliden wirtschaftlichen Fundament und einer hohen Kaufkraft, die ein besonders attraktives und sicheres Umfeld für Familien schafft. Die Stadt vereint urbanen Komfort mit einer lebendigen, internationalen Atmosphäre und bietet eine hervorragende Infrastruktur, die den Alltag erleichtert und vielfältige Lebensqualität garantiert. Dank der moderaten Bevölkerungsentwicklung und des hohen Anteils gut ausgebildeter Fachkräfte präsentiert sich Düsseldorf als zukunftsorientierter Standort mit stabilen Perspektiven für Familien, die Wert auf Sicherheit, Bildung und ein harmonisches Miteinander legen.

Im Stadtbezirk 6, insbesondere im Bereich 40472 mit Rath und Unterrath, finden Familien ein ausgewogenes Wohnumfeld vor, das durch seine Nähe zum Flughafen und bedeutenden Arbeitgebern geprägt ist. Diese Lage verbindet urbanes Leben mit ruhigen Wohnstraßen und bietet eine sichere Nachbarschaft mit niedrigen Kriminalitätsraten. Die Mischung aus Wohn- und Gewerbeblächen schafft eine lebendige, aber dennoch familienfreundliche Atmosphäre, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – etwa durch die Buslinien an der Siedlung Kürtenstraße (1 Minute Fußweg) und die nahegelegenen S-Bahn-Stationen Düsseldorf-Rath Mitte sowie Düsseldorf-Unterrath (jeweils ca. 14 bis 15 Minuten zu Fuß) – ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung eine Vielzahl hochwertiger Bildungseinrichtungen: Kindergärten wie das Familienzentrum Lünener Straße sind in nur 4 Minuten zu Fuß erreichbar, während Grundschulen und weiterführende Schulen, darunter die Städtische Grundschule am Rather Kreuzweg, in etwa 12 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Diese kurzen Wege sorgen für eine entspannte Organisation des Familienalltags. Auch im Gesundheitsbereich überzeugt die Lage mit einer Vielzahl von Ärzten, Apotheken und spezialisierten Einrichtungen, die innerhalb von 14 bis 19 Minuten zu Fuß erreichbar sind – ein beruhigender Faktor für Familien, die Wert auf schnelle medizinische Versorgung legen. Das nahegelegene Augusta Krankenhaus ist in rund 24 Minuten zu Fuß erreichbar und garantiert umfassende medizinische Betreuung.

Die Freizeitgestaltung wird durch zahlreiche Parks und Spielplätze bereichert, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und Kindern Raum für Bewegung und Abenteuer bieten. Sportanlagen in unmittelbarer Nähe fördern eine aktive und gesunde Lebensweise. Für gemeinsame Familienmomente laden zudem kulturelle Einrichtungen wie das Junge Schauspielhaus in etwa 14 Minuten Fußweg ein, während gemütliche

Cafés und familienfreundliche Restaurants in der Umgebung kulinarische Vielfalt und gesellige Stunden versprechen.

Insgesamt präsentiert sich Düsseldorf 40472 als ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien, die eine sichere, gut angebundene und lebenswerte Umgebung suchen. Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten sowie einem harmonischen Wohnumfeld macht diesen Standort zu einer zukunftssicheren Wahl, in der Familien gemeinsam wachsen und sich entfalten können.

Objektnummer: 25013220 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 215.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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



VON POLL  
IMMOBILIEN

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25013220 - 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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