

Düsseldorf - Wersten

# Freundliche Wohnung in begehrter Werstener Lage!

Objektnummer: 26013005



**KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66,78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**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                     | 285.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 66,78 m <sup>2</sup>             | Wohnungstyp                   | Maisonette  |
| Etage        | 3                                    | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zimmer       | 3                                    | Modernisierung /<br>Sanierung | 2022  |
| Schlafzimmer | 2                                    | Zustand der<br>Immobilie      | gepflegt  |
| Badezimmer   | 1                                    | Bauweise                      | Massiv  |
| Baujahr      | 1982                                 | Nutzfläche                    | ca. 5 m <sup>2</sup>  |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 25000<br>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



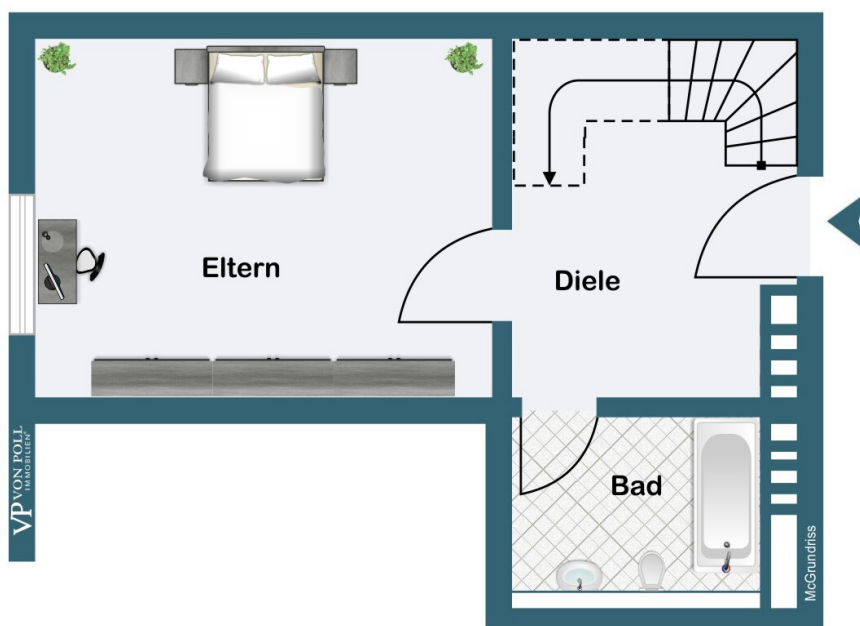
Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten**

## Ein erster Eindruck

**Lichtdurchflutete Maisonette mit Holzdach und modernisiertem Wohlfühlbad**

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung bietet eine Gesamtfläche von ca. 97 m<sup>2</sup> (laut Teilungserklärung ca. 66,78 m<sup>2</sup>), die sich über das zweite Obergeschoss und das Dachgeschoss erstreckt, und überzeugt mit besonderem Charme. Die Immobilie befindet sich in einem 1984 fertiggestellten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch ihren sehr guten Pflegezustand sowie durch regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen. Ein besonderes Highlight ist das umfassend modernisierte Badezimmer aus dem Jahr 2022, das zeitgemäßen Komfort garantiert.

Schon beim Betreten der Wohnung fällt die freundliche, helle Atmosphäre ins Auge: Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Die Maisonette-Bauweise sorgt für eine spannende Aufteilung auf zwei Ebenen und verleiht dem Grundriss eine individuelle Note. Gemütliche Dachschrägen und die charakteristischen Holzdecken unterstreichen das wohnliche Ambiente – insbesondere im oberen Bereich entsteht dadurch eine besonders behagliche Stimmung.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind – ob als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der mit attraktivem Parkettboden ausgestattet ist und Raum für entspannte Stunden mit Familie oder Freunden bietet.

Die teilmöblierte Küche ist mit modernen Küchenschränken ausgestattet und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug bei gleichzeitig flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten.

Das modernisierte Badezimmer überzeugt mit einer komfortablen Kombination aus Badewanne und Dusche, die Funktionalität und Erholung harmonisch vereint. Hochwertige Armaturen sowie zeitgemäße Fliesen unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck.

Dank der durchdachten Raumaufteilung steht Ihnen ausreichend Stellfläche für Schränke und Regale zur Verfügung. Die Aufteilung auf zwei Ebenen schafft zusätzlich ein angenehmes Wohngefühl und ermöglicht individuelle Rückzugsorte – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

Auch das Gebäude selbst präsentiert sich in einem sehr ordentlichen Zustand: Ein gepflegtes Treppenhaus, saubere Außenanlagen und eine harmonische Hausgemeinschaft tragen zu

**einem positiven Gesamtbild bei. Für Ihr Fahrzeug steht zudem eine eigene Garage zur Verfügung – ein besonderer Vorteil, insbesondere in gefragten Lagen.**

**Die attraktive Lage überzeugt durch eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig befinden sich Grün- und Erholungsflächen nur wenige Minuten entfernt – perfekt für eine gelungene Balance zwischen Alltag und Freizeit.**

**Diese Maisonette-Wohnung vereint einen durchdachten Grundriss, eine solide Bausubstanz und ein modernes Wohnambiente. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort – wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen.**

**Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.**

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

**Objektnummer: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten**

## **Ausstattung und Details**

**Parkettboden, Vinylboden, Fliesenboden**

**teilweise Küchenschränke**

**Maisonette Wohnung**

**modernisiertes Badezimmer mit Wanne und Dusche**

**Dachschrägen / gemütliches Holzdach**

**helle Wohnung, große Fensterflächen**

**gepflegtes Mehrfamilienhaus**

**Garage**

**Objektnummer: 26013005 - 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: 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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