

Düsseldorf – Eller

Vermietete Eigentumswohnung in schöner Lage zu verkaufen

Property ID: 23013209



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 325.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 91 m² • ROOMS: 3

Property ID: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

At a glance

Property ID	23013209
Living Space	ca. 91 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1995
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	325.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2003
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Balcony

Property ID: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	ERDWAERME
Energy certificate valid until	22.05.2028
Power Source	Geo Thermal

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	88.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	C

Property ID: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

The property



Property ID: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

The property



Property ID: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

The property



Property ID: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

The property



Property ID: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

The property



Property ID: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

The property



Property ID: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

The property



Property ID: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

The property



Property ID: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

The property



Property ID: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

A first impression

Wir freuen uns, Ihnen diese gepflegte Immobilie in gutem Zustand präsentieren zu können. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1995 fertiggestellten Wohnhaus und wurde zuletzt im Jahr 2003 modernisiert. Sie erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 91 m² und bietet somit ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Zudem sind zwei Badezimmer vorhanden, was den Komfort erhöht. Insbesondere Familien werden diese Eigenschaft zu schätzen wissen. Der Wohnbereich ist das Herzstück der Wohnung und überzeugt mit ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Freunden oder der Familie. Durch die großen Fensterflächen ist der Raum lichtdurchflutet und bietet einen angenehmen Ausblick auf die Umgebung. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf den Balkon oder die Terrasse, die zum Entspannen und Genießen der Sonnenstunden einlädt. Die Küche ist separat und bietet genug Platz für die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, sodass hier nach individuellem Geschmack noch Raum für eigene Gestaltungswünsche bleibt. Die Immobilie wird mittels einer Zentralheizung beheizt, was für angenehme Temperaturen in jedem Raum sorgt. Die Lage der Wohnung ist sehr attraktiv: Sie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die dennoch eine gute Anbindung an die Stadt und das öffentliche Verkehrsnetz bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der nahen Umgebung vorhanden. Die Wohnung ist seit 20 Jahren vermietet und erwirtschaftet eine Jahresnettomiete in Höhe von aktuell 9.600€. Wenn Sie an dieser Immobilie interessiert sind, stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung.

Property ID: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

All about the location

Der Stadtteil Düsseldorf Eller befindet sich im Südosten in der inneren Peripherie. Im Südwesten grenzt Eller an Oberbilk im Nordosten an Vennhausen. Durch den Stadtteil Eller fließt der südliche Arm der Düssel, welche der Stadt Düsseldorf den Namen gibt. Der Stadtteil bietet Ihnen ein erholsames Wohnen in ruhiger Lage mit Nähe zu Wald und Fluss. Besonders hervorzuheben ist auch die gute Infrastruktur Ellers. Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe. In ca. 10 min. erreichen Sie außerdem den Schlosspark „Eller“ und den sich dahinter liegenden Unterbacher See. Einkaufsmöglichkeiten: REWE Gumbertstraße 125 40229 Düsseldorf, Netto Gumbertstraße 178-180a, 40229 Düsseldorf, Getränke Burchartz GmbH, Cruthovener Straße 9c, 40231 Düsseldorf Kindergärten: Kita Richardstraße, Richardstraße 8, 40213 Düsseldorf, Städt. KiTA Büllenkothenweg 51, 40229 Düsseldorf Grundschulen: GGS Richardstraße, Richardstraße 14, 40213 Düsseldorf, GGS Gumbertschule, Gumbertstraße 191, 40229 Düsseldorf, Astrid Lindgren Schule, Leuthenstraße 50, 40231 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Lore-Lorentz-Schule, Schloßallee 14, 40229 Düsseldorf Freies Christliches Gymnasium, Buchenstraße 1, 40599 Düsseldorf Städtische Dieter- Forte- Straße Gesamtschule, Heidelberger Straße 75, 40229 Düsseldorf Verkehrsanbindungen: Autobahnkreuz A46/A59, Buslinie 721 und 730, U-Bahn U75, Straßenbahn 705 und S-Bahn S1, S6, S68

Property ID: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 88.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 Düsseldorf
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com