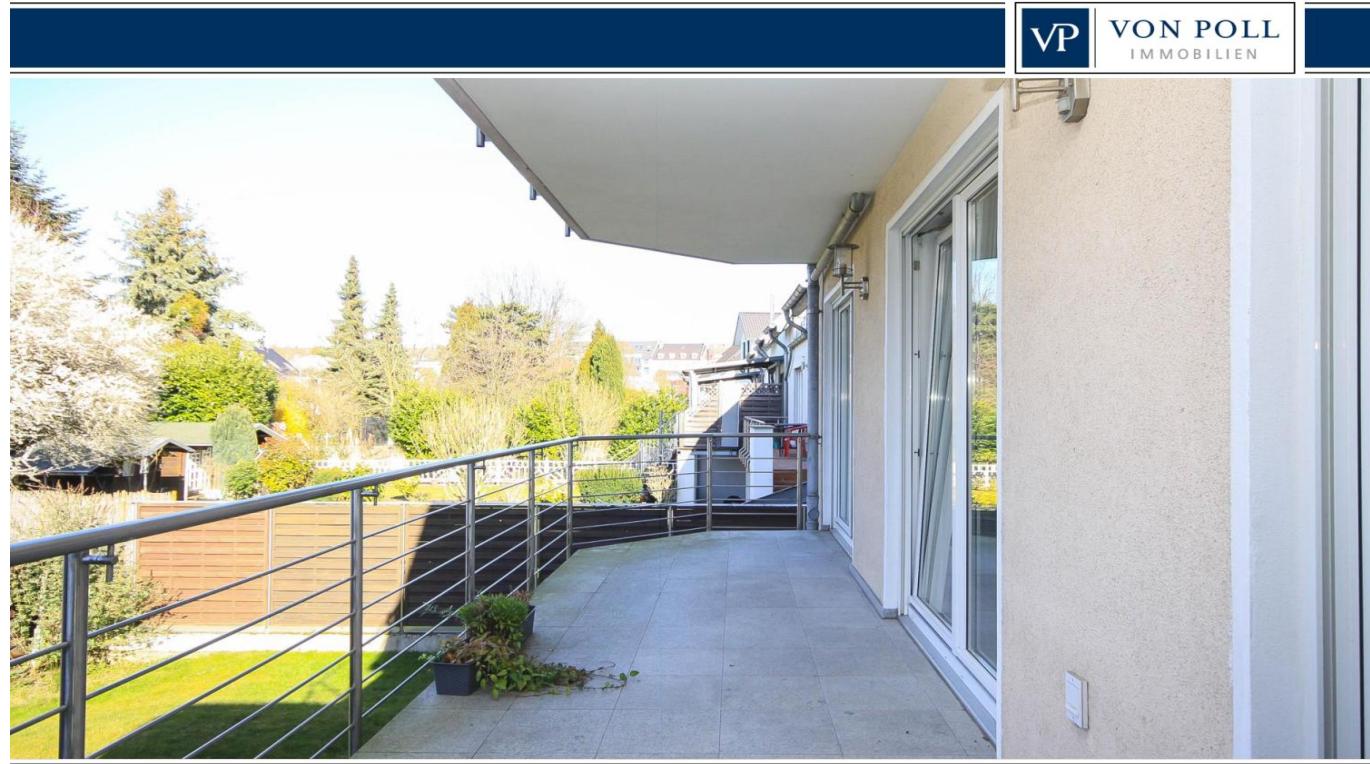


Düsseldorf

Spacious ground floor apartment with large balcony in a quiet location

Property ID: 25013036



www.von-poll.com

RENT PRICE: 1.280 EUR • LIVING SPACE: ca. 108 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25013036 - 40591 Düsseldorf

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

Property ID: 25013036 - 40591 Düsseldorf

At a glance

Property ID	25013036	Rent price	1.280 EUR
Living Space	ca. 108 m ²	Additional costs	300 EUR
Rooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 6 m ²
Year of construction	2002	Equipment	Guest WC, Fireplace, Balcony

Property ID: 25013036 - 40591 Düsseldorf

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	100.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	09.07.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 25013036 - 40591 Düsseldorf

The property



Property ID: 25013036 - 40591 Düsseldorf

The property



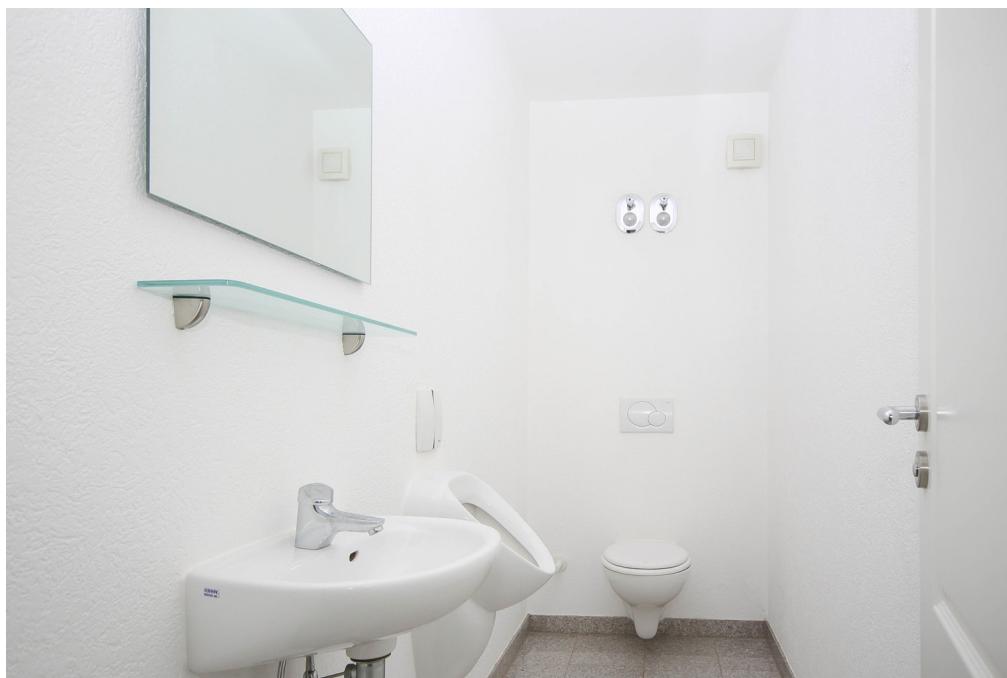
Property ID: 25013036 - 40591 Düsseldorf

The property



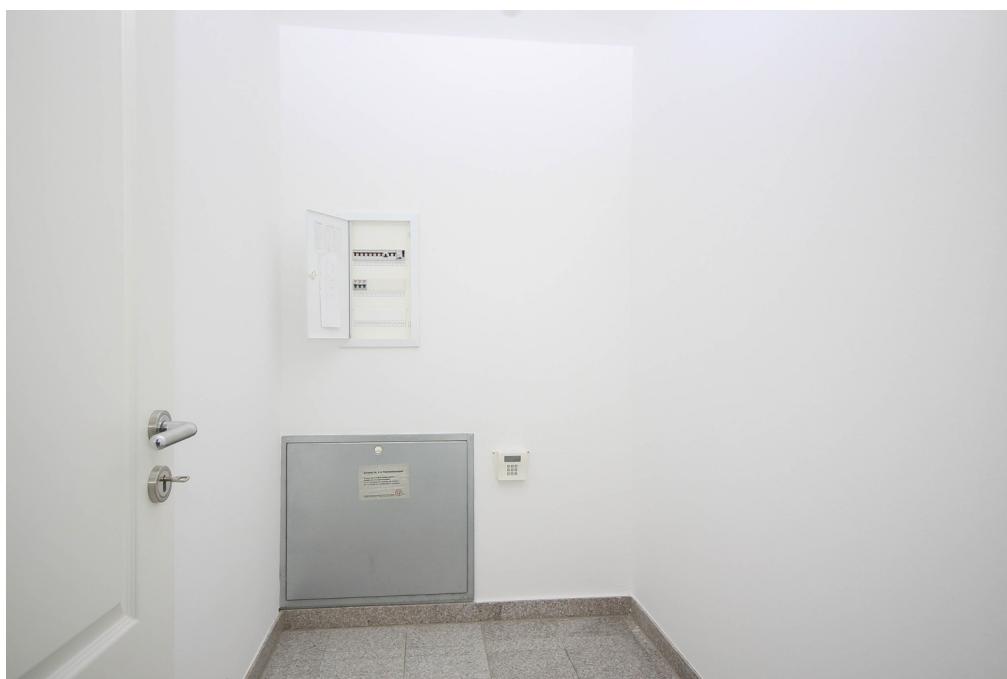
Property ID: 25013036 - 40591 Düsseldorf

The property



Property ID: 25013036 - 40591 Düsseldorf

The property



Property ID: 25013036 - 40591 Düsseldorf

A first impression

Here you'll find an attractive ground-floor apartment with a generous living space of approximately 108 m². Located in a well-maintained building from 2000 with only three units, it boasts a practical layout. Currently vacant, it is available immediately upon request. Upon entering, you'll find a spacious hallway with ample room for a wardrobe. From here, you have access to all the rooms. The heart of the apartment is the roomy living room with numerous windows that create a bright and inviting atmosphere and offer a lovely view of the garden. The open-plan design allows for various layout options, whether for cozy evenings or setting up a home office. From here, as well as from the kitchen, you can access the large balcony overlooking the garden. The adjacent kitchen area is well-proportioned and can be customized to your liking. It offers plenty of space for a modern fitted kitchen and a comfortable dining area. At the front of the apartment, you'll find a spacious bedroom and a bathroom with timeless tiles, a bathtub, and a separate shower. The apartment features efficient central heating and underfloor heating, ensuring pleasant warmth and a comfortable indoor climate in all rooms. A separate storage room within the apartment further enhances the versatile use of the space. Here, household appliances, supplies, or other items can be neatly organized. The residential area is characterized by a quiet neighborhood. Shopping facilities, schools, and public transport connections are in the immediate vicinity, guaranteeing quick access to the city center and surrounding areas. The infrastructure is well-developed, making all essential amenities easily accessible. This apartment is particularly suitable for singles or couples who value spacious living areas and a well-designed floor plan. Experience the high-quality details for yourself and arrange a viewing appointment today. Feel free to visit our Instagram page "vonpoll_duesseldorf" to find more exciting real estate listings and stay up-to-date.

Property ID: 25013036 - 40591 Düsseldorf

Details of amenities

- großzügige Raumauftteilung
- Granitböden
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste WC mit Pissoir
- Balkon
- bodentiefe Fenster / natürlicher Lichteinfluss

Property ID: 25013036 - 40591 Düsseldorf

All about the location

Die Immobilie befindet sich ruhig gelegen im Düsseldorfer Stadtteil Wersten. Die direkte Nachbarschaft besteht aus ebenfalls ruhigen Seitenstraßen sowie gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern umgeben von Grünflächen. Von hier aus finden Sie in naher Entfernung alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Auch die Freizeitmöglichkeiten in und um Wersten lassen keine Wünsche offen.

So laden beispielsweise der sich in direkter Nachbarschaft befindliche Botanische Garten mit seinen weitläufigen Grünflächen zu erholsamen Spaziergängen ein. Auch entlang des Brückerbaches kann man entspannt mit dem Hund laufen. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulformen und diverse Sportvereine sind ebenfalls gut zu erreichen.

Zudem ist Wersten mit einer guten verkehrstechnischen Infrastruktur ausgestattet. Sowohl mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln als auch über die schnell erreichbaren Autobahnen ist man sehr gut an die Düsseldorfer Innenstadt, die Universität sowie die Nachbarstädte Neuss, Krefeld, Mönchengladbach Hilden, Köln und Leverkusen angebunden. Die Düsseldorfer Innenstadt erreichen Sie von hier über die Münchener Straße in rund 10 Minuten mit dem Auto.

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



VON POLL
REAL ESTATE

Städtische Benzenberg-Realschule, Siegburger Str. 38, 40591 Düsseldorf
Wim-Wenders-Gymnasium, Schmiedestraße 25, 40227 Düsseldorf

Property ID: 25013036 - 40591 Düsseldorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 100.20 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

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 Immobilienspezialisten einschätzen.



VON POLL
REAL ESTATE

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



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25013036 - 40591 Düsseldorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com