

Düsseldorf – Rath

Garden apartment with practical layout and expansion potential in an urban location

Property ID: 25013197



PURCHASE PRICE: 180.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 51,1 m² • ROOMS: 1.5

Property ID: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

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

Property ID: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

At a glance

Property ID	25013197
Living Space	ca. 51,1 m²
Rooms	1.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1910

Purchase Price	180.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	133.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	28.04.2030	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1910

Property ID: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

The property



Property ID: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

The property



Property ID: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

The property



Property ID: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

The property



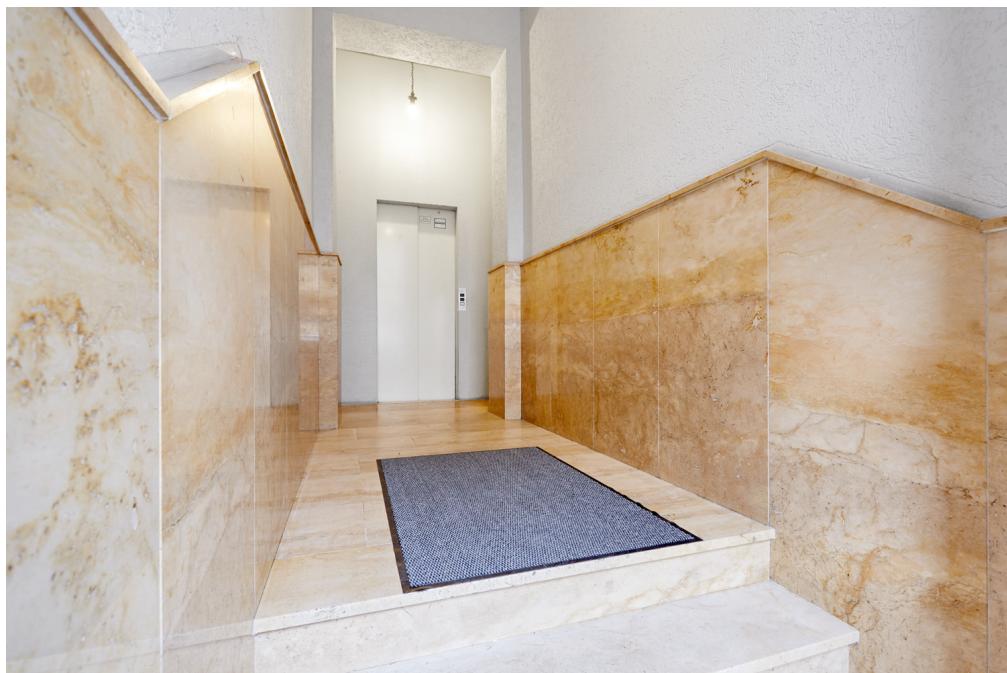
Property ID: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

The property



Property ID: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

The property



Property ID: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

The property



Property ID: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

A first impression

Welcome to this attractive ground-floor apartment in a well-maintained multi-family building dating back to 1910. Offering approximately 53 square meters of living space, the property provides an appealing opportunity for individual design and is ideally suited for singles, couples, or as a return-oriented investment. The apartment features 1.5 rooms that can be flexibly divided. The spacious living and sleeping area offers ample space for various living concepts. Large windows ensure pleasant lighting and an open feel. The bathroom is equipped with a classic bathtub, meeting the needs of both modern and multigenerational residents. The apartment's nearly barrier-free design, combined with its ground-floor location, makes it particularly accessible, even for seniors or people with limited mobility. A special feature of the property is the direct access to the charming garden, which invites you to relax amidst greenery and enriches your daily life. Here, you'll find a variety of options for individual outdoor leisure activities. The apartment is in need of modernization, offering interesting possibilities for your own design ideas. Please note that the currently relatively high monthly service charges are due to the previous occupancy of the small space by multiple people. Future owners will benefit from the heating system, which was renewed in 2023 and converted to gas condensing technology. The building is centrally heated, and the corresponding energy performance certificate was issued before the heating system was replaced. This unit has an exclusive right of use that allows for the construction of a conservatory on the terrace (subject to building permit approval). In summary, this is a property with development potential in a sought-after location, distinguished by its classic floor plan, garden access, and accessible design. It is suitable both for owner-occupiers who wish to create individual living space according to their own preferences and for investors who value solid construction and attractive prospects. We would be happy to provide further information and arrange a viewing appointment. See for yourself the potential of this property.

Property ID: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

All about the location

Düsseldorf-Rath gehört zu den aufstrebenden Stadtteilen im Norden der Landeshauptstadt und überzeugt durch eine hervorragende Mischung aus urbanem Leben, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Die Nähe zum Flughafen Düsseldorf, zur Messe sowie zu den Stadtteilen Unterrath und Mörsenbroich macht Rath besonders attraktiv für Berufspendler und Familien.

Der Stadtteil bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Über die S-Bahn-Linie S6 sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien ist die Düsseldorfer Innenstadt in rund 15 Minuten erreichbar. Auch mit dem Auto sind sowohl die A44, A52 als auch die B8 schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken und gemütliche Cafés befinden sich in fußläufiger Entfernung. Zudem bietet das nahegelegene Rather Waldstadion, der Aaper Wald und der Grafenberger Wald vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Familien profitieren von einem guten Bildungsangebot mit mehreren Kitas, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der Umgebung.

Rath verbindet ruhiges, gewachsenes Wohnen mit urbaner Nähe – ein Stadtteil mit hohem Wohnwert und stetig wachsender Nachfrage.

Property ID: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.4.2030.

Endenergiebedarf beträgt 133.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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
REAL ESTATE

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



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

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