

Düsseldorf - Wersten

Schnuckelige 3-Raum-Wohnung, ruhig und grün gelegen!

Property ID: 25013187



PURCHASE PRICE: 269.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 74 m² • ROOMS: 3



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



At a glance

Property ID	25013187
Living Space	ca. 74 m²
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1963
Type of parking	1 x Garage, 20000 EUR (Sale)

Purchase Price	269.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1990
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 16 m ²
Equipment	Balcony



Energy Data

Power Source	Gas
Energy certificate valid until	20.09.2028
Energy Source	Light natural gas
Type of heating	Central heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	117.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1962



The property







The property





A first impression

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon – Potenzial zur Selbstverwirklichung

Diese großzügige Eigentumswohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1963. Die Wohnanlage umfasst insgesamt 23 Einheiten, verteilt auf drei Gebäude. In den frühen 1990er-Jahren wurde die Immobilie umfassend modernisiert – unter anderem wurden Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut, die Fassade, Kellerdecken und Speicherböden energetisch gedämmt und auf eine Gaszentralheizung umgestellt.

Mit rund 74 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ideale Voraussetzungen für Paare, Singles oder kleine Familien – oder als attraktive Investitionsmöglichkeit. Vom einladenden Flur aus gelangen Sie in alle Räume. Das helle Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und führt direkt auf den nach Süden ausgerichteten Balkon, der viele Sonnenstunden verspricht. Die beiden Schlafzimmer lassen sich flexibel als Eltern-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und bietet Potenzial für eine moderne Neugestaltung. Die separate Küche ist kompakt, praktisch geschnitten und liegt gegenüber dem Wohnzimmer, sodass die tägliche Versorgung funktional gelöst ist. Die 3 Wohnräume sind mit Laminat ausgestattet, das Badezimmer ist gefliest, in Küche und Diele wurde PVC verlegt.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gut verwalteten Eigentümergemeinschaft. Ein Aufzug ist nicht vorhanden, die Treppenhäuser sind jedoch gepflegt und gut begehbar. Die Lage im 2. Obergeschoss bietet eine angenehme Kombination aus Ruhe und Helligkeit.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den individuellen Möglichkeiten, die diese Wohnung bietet, selbst überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



Details of amenities

- Geräumige Eingangsdiele
- Klarer Grundriss
- Sehr gute Stellmöglichkeiten für Möbel
- Separate Küche mit Fenster
- Süd-Loggia (schöner Balkon)
- Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Zentralheizung (Erdgas)
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Separate Einzelgarage (zzgl. 20.000 €)



All about the location

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 Spazierengehen 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



Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 117.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1962.

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



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