

Düsseldorf - Rath

Modern wohnen mit Terrasse und eigenem Garten – urban, grün und bestens angebunden

Property ID: 26013123



PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 79 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

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

Property ID: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

At a glance

Property ID	26013123
Living Space	ca. 79 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2022
Type of parking	1 x Underground car park, 29000 EUR (Sale)

Purchase Price	499.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 5 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Fossil CHP
Energy certificate valid until	20.11.2032
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	51.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	8

Property ID: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

The property



Property ID: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

The property



Property ID: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

The property



Property ID: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

The property



Property ID: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

The property



Property ID: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

The property



Property ID: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

The property



Property ID: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

The property



Property ID: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

The property



Property ID: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

The property



Property ID: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

The property



Property ID: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

A first impression

Modernes Gartenwohnen mit Komfort und hervorragender Infrastruktur

Diese ca. 79 m² große, moderne Erdgeschosswohnung verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einem eigenen kleinen Garten, einer großzügigen Terrasse und einer außergewöhnlich guten Infrastruktur. Das erst 2022 fertiggestellte Gebäude präsentiert sich in einem neuwertigen und sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch moderne Architektur sowie ein ansprechendes Wohnumfeld mit viel Grün.

Der durchdachte Grundriss verteilt sich auf drei Zimmer und bietet damit ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Einzelpersonen. Neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können.

Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse und in den kleinen, privaten Garten – ein schöner Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien und eine echte Erweiterung des Wohnraums.

Das großzügige Badezimmer ist modern gestaltet und mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ergänzt das komfortable Raumangebot. Insgesamt ist die Wohnung weitgehend schwellenarm konzipiert und bietet damit einen hohen Wohnkomfort in unterschiedlichen Lebensphasen.

Pflegeleichter Vinylparkett und eine moderne Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die Wärmeversorgung erfolgt effizient über Fernwärme. Der neuwertige Zustand ermöglicht einen Einzug ohne aufwendige Renovierungsmaßnahmen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die ausgezeichnete Mikrolage: Supermärkte, Ärzte, Restaurants und der öffentliche Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Gleichzeitig liegt ein Waldgebiet ganz in der Nähe und bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung. So verbindet die Wohnung kurze Wege im Alltag mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Ein Tiefgaragenstellplatz rundet dieses attraktive Immobilienangebot komfortabel ab.

Eine moderne Wohnung für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit eigenem Außenbereich, zeitgemäßer Ausstattung und einer Infrastruktur suchen, bei der sich nahezu alles bequem

zu Fuß erledigen lässt.

Property ID: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

Details of amenities

Gäste-WC

ebenerdige Dusche

Einbauküche (nicht im Kaufpreis enthalten)

bodentiefe Fenster

Terrasse

Vinylparkett (sehr robust)

gepflegte Wohnanlage

überall Grünblick

alles fußläufig (Ärzte, Restaurants, Supermärkte, ÖPNV, Wald)

Tiefgaragenstellplatz (nicht im Kaufpreis enthalten)

Property ID: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

All about the location

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohnlage im Düsseldorfer Norden, die sich durch eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege und eine hohe Lebensqualität auszeichnet. Die Umgebung verbindet urbanes Wohnen mit zahlreichen Grünflächen und einem gewachsenen Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie vielfältige Gastronomieangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen sind im Umfeld vorhanden und machen den Standort besonders attraktiv.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Düsseldorfer Innenstadt, des Flughafens sowie der umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahnen A44, A52 und A57 sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine optimale regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Parks, Grünanlagen sowie die Rheinauen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein.

Die Lage vereint damit die Vorzüge einer hervorragend angebundenen Stadtlage mit einem angenehmen Wohnumfeld und zählt zu den gefragten Wohnstandorten im Düsseldorfer Norden. Ideal für alle, die urbanes Leben, kurze Wege und eine hohe Wohnqualität gleichermaßen schätzen.

Property ID: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

Other information

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: 26013123 - 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