

Düsseldorf – Rath

Apartamento con jardín, distribución práctica y potencial de ampliación en zona urbana.

Número de propiedad: 25013197



PRECIO DE COMPRA: 180.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 51,1 m² • HABITACIONES: 1.5

Número de propiedad: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

De un vistazo

Número de propiedad	25013197
Superficie habitable	ca. 51,1 m ²
Habitaciones	1.5
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1910

Precio de compra	180.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	28.04.2030
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	133.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1910

Número de propiedad: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

La propiedad



Número de propiedad: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

La propiedad



Número de propiedad: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

La propiedad



Número de propiedad: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

La propiedad



Número de propiedad: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

La propiedad



Número de propiedad: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

La propiedad



Número de propiedad: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

La propiedad



Número de propiedad: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

Una primera impresión

Bienvenido a este atractivo apartamento en planta baja, en un edificio plurifamiliar bien mantenido que data de 1910. Con aproximadamente 53 metros cuadrados de espacio habitable, la propiedad ofrece una atractiva oportunidad para un diseño personalizado y es ideal para personas solteras, parejas o como inversión rentable. El apartamento cuenta con 1,5 habitaciones que se pueden dividir de forma flexible. La espaciosa sala de estar y dormitorio ofrece amplio espacio para diversos estilos de vida. Los amplios ventanales garantizan una iluminación agradable y una sensación de amplitud. El baño está equipado con una bañera clásica, satisfaciendo las necesidades tanto de residentes modernos como multigeneracionales. El diseño prácticamente sin barreras del apartamento, combinado con su ubicación en planta baja, lo hace especialmente accesible, incluso para personas mayores o con movilidad reducida. Una característica especial de la propiedad es el acceso directo al encantador jardín, que invita a relajarse en la vegetación y enriquece su vida diaria. Aquí encontrará una variedad de opciones para actividades de ocio al aire libre. El apartamento necesita una modernización, lo que ofrece interesantes posibilidades para sus propias ideas de diseño. Tenga en cuenta que las cuotas mensuales de servicio, actualmente relativamente altas, se deben a que el pequeño espacio estuvo ocupado anteriormente por varias personas. Los futuros propietarios se beneficiarán del sistema de calefacción, renovado en 2023 y adaptado a tecnología de condensación de gas. El edificio cuenta con calefacción central y el certificado de eficiencia energética correspondiente se emitió antes de la sustitución del sistema de calefacción. Esta unidad tiene un derecho de uso exclusivo que permite la construcción de un invernadero en la terraza (sujeto a la aprobación del permiso de obra). En resumen, se trata de una propiedad con potencial de desarrollo en una ubicación privilegiada, que se distingue por su distribución clásica, acceso al jardín y diseño accesible. Es ideal tanto para propietarios que deseen crear un espacio habitable individual según sus preferencias como para inversores que valoren una construcción sólida y unas vistas atractivas. Estaremos encantados de proporcionarle más información y concertar una visita. Compruebe usted mismo el potencial de esta propiedad.

Número de propiedad: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

Otros datos

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

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

Número de propiedad: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com