

Düsseldorf – Wersten

## Encantador apartamento de 3 habitaciones, en una zona tranquila y verde.

*Número de propiedad: 25013187*



**PRECIO DE COMPRA: 269.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 74 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

Número de propiedad: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

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

Número de propiedad: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## De un vistazo

Número de propiedad	25013187
Superficie habitable	ca. 74 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1963
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 20000 EUR (Venta)

Precio de compra	269.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1990
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 16 m <sup>2</sup>
Características	Balcón



Número de propiedad: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	117.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	20.09.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1962

Número de propiedad: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## La propiedad



Número de propiedad: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## La propiedad



Número de propiedad: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Una primera impresión

Luminoso apartamento de 3 habitaciones con balcón orientado al sur: ¡un verdadero lujo! Este espacioso apartamento se encuentra en la segunda planta de un edificio plurifamiliar en buen estado que data de 1963. El complejo cuenta con un total de 23 unidades distribuidas en tres edificios. La propiedad fue objeto de una profunda modernización a principios de los 90, que incluyó la instalación de ventanas de PVC con doble acristalamiento, aislamiento de alta eficiencia energética en la fachada, techos de sótano y ático, y la instalación de calefacción central de gas. Con aproximadamente 74 m<sup>2</sup> de superficie habitable, el apartamento ofrece las condiciones ideales para parejas, personas solas o familias pequeñas, o como una atractiva oportunidad de inversión. Todas las habitaciones son accesibles desde el acogedor recibidor. El luminoso salón es el corazón del apartamento y da directamente al balcón orientado al sur, que garantiza abundante sol. Los dos dormitorios pueden utilizarse como dormitorios principales, habitaciones infantiles o despachos. El baño cuenta con bañera y ofrece potencial para una reforma moderna. La cocina independiente es compacta, de distribución práctica y se encuentra frente al salón, lo que garantiza un funcionamiento diario eficiente. Los tres salones cuentan con suelo laminado, el baño está alicatado y se ha instalado suelo de PVC en la cocina y el pasillo. El apartamento se encuentra en un edificio tranquilo y bien mantenido. No hay ascensor, pero las escaleras están en buen estado y son de fácil acceso. Ubicado en la segunda planta, el apartamento ofrece una agradable combinación de tranquilidad y luminosidad. Le invitamos a descubrir las posibilidades únicas que ofrece este apartamento; esperamos su consulta.

Número de propiedad: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Detalles de los servicios

- 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 €)

Número de propiedad: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 117.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. 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



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

Número de propiedad: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## 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](http://www.von-poll.com)