

Düsseldorf / Unterrath - Unterrath

# Klarer Grundriss, große Terrasse – 2 Zimmer mit viel Raumgefühl

*Número de propiedad: 26013071N*



**PRECIO DEL ALQUILER: 1.350 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 95 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

**Número de propiedad: 26013071N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath**

- 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: 26013071N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath

## De un vistazo

Número de propiedad	26013071N	Precio del alquiler	1.350 EUR
Superficie habitable	ca. 95 m <sup>2</sup>	Costes adicionales	200 EUR
Piso	1	Piso	Dúplex
Habitaciones	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1	Modernización / Rehabilitación	2025
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1927	Método de construcción	Sólido
		Características	Terraza, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26013071N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	176.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.10.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1927

Número de propiedad: 26013071N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26013071N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26013071N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26013071N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26013071N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26013071N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26013071N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26013071N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath

## La propiedad



**Número de propiedad: 26013071N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath**

## Una primera impresión

Großzügigkeit, klare Linien und ein Wohngefühl, das sofort überzeugt.

Diese 2-Zimmer-Wohnung in einem Gebäude aus dem Jahr 1927 bietet auf rund 95 m<sup>2</sup> ein überraschend offenes Raumgefühl – kombiniert mit einem modernen, gepflegten Gesamtzustand. Hier trifft solide Bausubstanz auf zeitgemäßen Wohnkomfort.

Der Grundriss ist durchdacht und gleichzeitig angenehm offen:

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung und schafft mit seinen fließenden Übergängen viel Raum für individuelle Gestaltung. Das separate Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort.

Das Badezimmer wurde 2022 modernisiert und präsentiert sich klar, funktional und hochwertig – inklusive Badewanne.

Ein besonderes Highlight ist die 2024 erneuerte Einbauküche: modern, neuwertig und harmonisch in den Wohnbereich integriert. Sie fügt sich selbstverständlich in das Gesamtkonzept ein und unterstreicht den zeitgemäßen Charakter der Wohnung.

Der Außenbereich erweitert den Wohnraum spürbar:

Die großzügige Terrasse schafft einen echten Mehrwert – ideal für entspannte Abende, ruhige Morgen oder einfach eine kleine Auszeit im Alltag.

Auch technisch ist die Wohnung auf aktuellem Stand:

Die 2025 erneuerte Gas-Zentralheizung sorgt für effizienten Wohnkomfort und rundet den gepflegten Eindruck ab.

Optional kann vorhandenes Mobiliar teilweise übernommen werden, was einen unkomplizierten Einzug ermöglicht.

Eine Wohnung für alle, die ein großzügiges Raumgefühl, eine ruhige Lage und eine moderne, unkomplizierte Wohnqualität zu schätzen wissen.

**Número de propiedad: 26013071N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath**

## Detalles de los servicios

- moderne, neuwertige Einbauküche
- modernisiertes Badezimmer mit Badewanne
- große Terrasse
- wenn gewünscht: teilweise möbliert (u. a. Wohnwand & Couch)
- ruhige, gepflegte Wohnlage
- Keller vorhanden
- Haustiere erlaubt
- gute Anbindung an ÖPNV & Autobahn
- Nähe zu Flughafen & Messe

**Número de propiedad: 26013071N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath**

## Todo sobre la ubicación

Diese Immobilie befindet sich im Stadtteil Unterrath.

Der Stadtteil gehört zu einer der begehrtesten Wohnlagen Düsseldorfs, da das Wohnen im Grünen und die gute Infrastruktur dem Stadtteil eine besondere Attraktivität verleihen.

Unterrath besticht vor allem durch die ausgezeichnete überregionale Verkehrsanbindung über die A52 sowie über die A44. Des Weiteren stehen Ihnen die S-Bahn, Buslinien, Straßenbahnen und die U-Bahn als Fortbewegungsmittel in das Zentrum und die umliegenden Städte zur Verfügung.

Es überwiegen hauptsächlich Reihen- und Doppelhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser in der Siedlung- der Stadtteil ist durch zahlreiche kleine Grünflächen und Parkanlagen aufgelockert.

In direkter Nachbarschaft befinden sich Kindergärten, Grundschulen, Realschulen und Gymnasien, sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants.

Auf der Golzheimer Heide befinden sich zwei Grundschulen. Gymnasium: Max-Planck im angrenzenden Stadtteil Stockum.

Straßenbahn und Buslinien sind fußläufig erreichbar.

Spielplätze, ein Schwimmbad, Sportvereine, der Aquazoo und ruhige Parkanlagen, wie z.B. der Nordpark, von dem aus man auch schnell den Rhein erreichen kann, gehören hier zu den vielseitigen Freizeitangeboten, wie die Stadtbücherei und der örtliche Turnverein.

Das Düsseldorfer Messegelände, die Esprit Arena und der Flughafen sind in wenigen Minuten zu erreichen.

**Número de propiedad: 26013071N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath**

## Otros datos

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: 26013071N - 40468 Düsseldorf / Unterrath - Unterrath

## 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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