

Düsseldorf - Wersten

Sonnige Maisonette mit Charme – renoviert, mit Garten & Garage

CODE DU BIEN: 25013218



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 459.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 118,5 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25013218 - 40591 Düsseldorf - Wersten

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25013218 - 40591 Düsseldorf - Wersten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013218	Prix d'achat	459.000 EUR
Surface habitable	ca. 118,5 m ²	Type	Maisonette
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2022
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1942	Surface de plancher	ca. 10 m ²
Place de stationnement	2 x Garage	Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25013218 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	162.50 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.04.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1942

CODE DU BIEN: 25013218 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propriété



CODE DU BIEN: 25013218 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propriété



CODE DU BIEN: 25013218 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propriété



CODE DU BIEN: 25013218 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propriété



CODE DU BIEN: 25013218 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propriété



CODE DU BIEN: 25013218 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propriété



CODE DU BIEN: 25013218 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propriété



CODE DU BIEN: 25013218 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propriété



CODE DU BIEN: 25013218 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propriété



CODE DU BIEN: 25013218 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propriété



CODE DU BIEN: 25013218 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propriété



CODE DU BIEN: 25013218 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propriété



CODE DU BIEN: 25013218 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propriété



CODE DU BIEN: 25013218 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propriété



CODE DU BIEN: 25013218 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propriété



CODE DU BIEN: 25013218 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Une première impression

Maisonette-Wohnung mit Gartenanteil und Kamin – Wohnen mit Weitblick

Willkommen zu einem besonderen Wohnangebot: Diese gepflegte Maisonette-Wohnung verbindet großzügige Wohnflächen mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer hochwertigen Ausstattung. Das im Jahr 1942 errichtete Objekt wurde zuletzt 2022 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten Zustand mit hohem Wohnkomfort.

Auf ca. 118 m² Wohnfläche verteilen sich vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Die offene Gestaltung der Räume schafft eine angenehme und einladende Wohnatmosphäre, die sowohl Familien als auch Paaren vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das durch installierten Kamin besonders an kühleren Tagen zu einem gemütlichen Rückzugsort wird. Große Fensterflächen – teilweise 2022/2023 durch moderne 3-fach-Verglasung erneuert – sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumklima.

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer und bietet damit hohen Komfort sowie Flexibilität, etwa für Familien, Gäste oder das Arbeiten im Homeoffice. Eine Einbauküche sowie eine offene Wohnküche erfüllen gehobene Ansprüche an Funktionalität und Design. Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett, Laminat und Fliesen runden das gepflegte Gesamtbild ab und überzeugen durch Langlebigkeit und Pflegeleichtigkeit.

Ein besonderes Highlight stellen die zwei Gartenanteile dar, die zu entspannten Stunden im Freien oder zu Freizeitaktivitäten einladen. Der Balkon mit Blick ins Grüne erweitert den Wohnraum nach außen und schafft zusätzliche

Aufenthaltsqualität. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen großzügigen Kellerraum, der sich ideal als Stauraum, Hobbybereich oder Werkstatt eignet.

Für Ihr Fahrzeug steht eine Doppelgarage mit elektrischem Tor zur Verfügung – komfortabel, sicher und mit kurzen Wegen.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage, die für effiziente Wärmeversorgung sorgt. Die Ausstattungsqualität entspricht einem gehobenen Standard; zu den Modernisierungen der letzten Jahre zählen unter anderem neue Fenster, modernisierte Bäder sowie der Einbau des Kamins.

Die Wohnung ist derzeit ab Februar 2025 vermietet und bietet damit interessante Perspektiven sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit mittelfristigem Eigennutzungswunsch.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch die gute Lage: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und erleichtern den Alltag.

Diese ansprechende Maisonette-Wohnung überzeugt durch großzügige Flächen, einen gelungenen Grundriss, moderne Ausstattungsdetails und ein gepflegtes Wohnambiente. Wenn Sie Wert auf Komfort, Funktionalität und stilvolles Wohnen legen, sollten Sie sich dieses Angebot nicht entgehen lassen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

CODE DU BIEN: 25013218 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Détails des commodités

2022/2023 teilw. Fenster erneuert in 3-fach Verglasung

neuer Kamin im Wohnzimmer

vermietet seit Februar 2025

Maisonette Wohnung

mit Gartenanteil (2 Parzellen)

Parkettboden, Laminat und Fliesen

Doppelgarage mit elektrischem Tor

Freiplatz auf dem Grundstück

großer Kellerraum / auch als Werkstatt oder Hobbyraum nutzbar

schöner Ausblick

Einbauküche / Wohnküche

2 Badezimmer

CODE DU BIEN: 25013218 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Tout sur l'emplacement

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 Spaziergehen 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

CODE DU BIEN: 25013218 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25013218 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com