

Düsseldorf

## Appartement spacieux au rez-de-chaussée avec grand balcon dans un quartier calme

CODE DU BIEN: 25013036



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

PRIX DE LOYER: 1.280 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 108 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

**CODE DU BIEN: 25013036 - 40591 Düsseldorf**

- 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: 25013036 - 40591 Düsseldorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013036
Surface habitable	ca. 108 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2002

Prix de loyer	1.280 EUR
Coûts supplémentaires	300 EUR
Type	Rez de chaussée
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 6 m²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Balcon

**CODE DU BIEN: 25013036 - 40591 Düsseldorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	09.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	100.20 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25013036 - 40591 Düsseldorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013036 - 40591 Düsseldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013036 - 40591 Düsseldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013036 - 40591 Düsseldorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013036 - 40591 Düsseldorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25013036 - 40591 Düsseldorf**

## Une première impression

Vous trouverez ici un charmant appartement de plain-pied d'une superficie généreuse d'environ 108 m². Situé dans un immeuble bien entretenu datant de 2000 et composé de seulement trois appartements, il bénéficie d'une distribution bien pensée. Actuellement vacant, il est disponible immédiatement sur demande. L'entrée s'ouvre sur un hall spacieux offrant suffisamment d'espace pour une armoire. De là, vous accédez à toutes les pièces. Le cœur de l'appartement est un vaste séjour baigné de lumière grâce à ses nombreuses fenêtres qui créent une atmosphère accueillante et offrent une jolie vue sur le jardin. Son agencement ouvert permet différentes configurations, que ce soit pour des soirées intimes ou pour aménager un bureau. Depuis le séjour, ainsi que depuis la cuisine, vous accédez au grand balcon donnant sur le jardin. La cuisine attenante est bien proportionnée et peut être personnalisée selon vos envies. Elle offre suffisamment d'espace pour une cuisine équipée moderne et un coin repas confortable. À l'avant de l'appartement, vous trouverez une chambre spacieuse et une salle de bains avec des carreaux intemporels, une baignoire et une douche séparée. Cet appartement bénéficie d'un chauffage central performant et d'un chauffage au sol, garantissant une chaleur agréable et un confort optimal dans toutes les pièces. Un cellier séparé optimise l'espace et permet de ranger soigneusement appareils électroménagers, provisions et autres objets. Situé dans un quartier calme, il se trouve à proximité immédiate de commerces, d'écoles et de transports en commun, assurant un accès rapide au centre-ville et aux environs. L'infrastructure est bien développée, offrant un accès facile à toutes les commodités. Cet appartement est idéal pour les personnes seules ou les couples appréciant les grands espaces et un agencement bien pensé. Découvrez par vous-même ses prestations de qualité et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui. Suivez-nous sur Instagram « vonpoll\_duesseldorf » pour découvrir d'autres biens immobiliers et rester informé(e).

CODE DU BIEN: 25013036 - 40591 Düsseldorf

## Détails des commodités

- großzügige Raumaufteilung
- Granitböden
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste WC mit Pissoir
- Balkon
- bodentiefe Fenster / natürlicher Lichteinfluss

**CODE DU BIEN: 25013036 - 40591 Düsseldorf**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich ruhig gelegen im Düsseldorfer Stadtteil Wersten. Die direkte Nachbarschaft besteht aus ebenfalls ruhigen Seitenstraßen sowie gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern umgeben von Grünflächen. Von hier aus finden Sie in naher Entfernung alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Auch die Freizeitmöglichkeiten in und um Wersten lassen keine Wünsche offen.

So laden beispielsweise der sich in direkter Nachbarschaft befindliche Botanische Garten mit seinen weitläufigen Grünflächen zu erholsamen Spaziergängen ein. Auch entlang des Brückerbaches kann man entspannt mit dem Hund laufen. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulformen und diverse Sportvereine sind ebenfalls gut zu erreichen.

Zudem ist Wersten mit einer guten verkehrstechnischen Infrastruktur ausgestattet. Sowohl mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln als auch über die schnell erreichbaren Autobahnen ist man sehr gut an die Düsseldorfer Innenstadt, die Universität sowie die Nachbarstädte Neuss, Krefeld, Mönchengladbach Hilden, Köln und Leverkusen angebunden. Die Düsseldorfer Innenstadt erreichen Sie von hier über die Münchener Straße in rund 10 Minuten mit dem Auto.

### 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: 25013036 - 40591 Düsseldorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 100.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

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 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: 25013036 - 40591 Düsseldorf**

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

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

---

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