Düsseldorf – Rath

Appartement avec jardin, agencement pratique et potentiel d'agrandissement, en milieu urbain.

CODE DU BIEN: 25013197

PRIX D'ACHAT: 180.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 51,1 m^2 • **PIÈCES:** 1.5

CODE DU BIEN: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

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

CODE DU BIEN: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013197
Surface habitable	ca. 51,1 m²
Pièces	1.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1910

Prix d'achat	180.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	28.04.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	133.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1910

CODE DU BIEN: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

La propriété

CODE DU BIEN: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

La propriété

CODE DU BIEN: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

La propriété

CODE DU BIEN: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

La propriété

CODE DU BIEN: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

La propriété

CODE DU BIEN: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

La propriété

CODE DU BIEN: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

La propriété

CODE DU BIEN: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

Une première impression

Bienvenue dans ce charmant appartement de plain-pied, situé dans un immeuble résidentiel bien entretenu datant de 1910. Offrant environ 53 mètres carrés de surface habitable, ce bien présente un fort potentiel d'aménagement et convient parfaitement aux personnes seules, aux couples ou comme investissement locatif. L'appartement comprend une pièce et demie modulable. Le spacieux séjour/chambre offre de nombreuses possibilités d'aménagement. De grandes fenêtres assurent une luminosité agréable et une sensation d'espace. La salle de bain est équipée d'une baignoire classique, répondant aux besoins des résidents modernes et multigénérationnels. L'accessibilité quasi totale de l'appartement, combinée à sa situation au rez-de-chaussée, le rend particulièrement adapté aux personnes âgées ou à mobilité réduite. Un atout majeur de ce bien est son accès direct à un charmant jardin, véritable havre de paix verdoyant qui agrémente votre quotidien. Vous y trouverez de nombreuses possibilités pour vos loisirs en plein air. L'appartement nécessite quelques travaux de modernisation, offrant ainsi de belles perspectives pour laisser libre cours à votre imagination. Veuillez noter que les charges mensuelles, actuellement relativement élevées, sont dues à la colocation de ce petit espace. Les futurs propriétaires bénéficieront d'un système de chauffage rénové en 2023 et converti à la technologie de condensation au gaz. L'immeuble est équipé d'un chauffage central et le certificat de performance énergétique correspondant a été établi avant le remplacement du système de chauffage. Ce bien bénéficie d'un droit d'usage exclusif permettant la construction d'une véranda sur la terrasse (sous réserve d'obtention du permis de construire). En résumé, il s'agit d'un bien immobilier à fort potentiel de développement, situé dans un quartier recherché et caractérisé par son agencement classique, son accès au jardin et son accessibilité. Il conviendra aussi bien aux propriétaires occupants souhaitant aménager un espace de vie personnalisé qu'aux investisseurs appréciant la qualité de la construction et un fort potentiel de développement. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite. Venez constater par vous-même le potentiel de ce bien.

CODE DU BIEN: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

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