

Düsseldorf – Wersten

## Charmant appartement de 3 pièces, dans un quartier calme et verdoyant !

CODE DU BIEN: 25013187



PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 74 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25013187 - 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: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013187
Surface habitable	ca. 74 m²
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1963
Place de stationnement	1 x Garage, 25000 EUR (Vente)

Prix d'achat	249.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1990
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 16 m²
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	117.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.09.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1962



CODE DU BIEN: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten**

## Une première impression

Appartement lumineux de 3 pièces avec balcon exposé sud – un véritable potentiel d'aménagement. Ce spacieux appartement se situe au deuxième étage d'un immeuble collectif bien entretenu datant de 1963. Le complexe comprend 23 appartements répartis dans trois bâtiments. L'immeuble a bénéficié d'une importante rénovation au début des années 1990, incluant la pose de fenêtres PVC double vitrage, une isolation performante de la façade, des plafonds du sous-sol et des combles, ainsi que la conversion au chauffage central au gaz. Avec environ 74 m<sup>2</sup> de surface habitable, cet appartement offre des conditions idéales pour un couple, une personne seule ou une petite famille – ou représente une excellente opportunité d'investissement. Toutes les pièces sont accessibles depuis le hall d'entrée accueillant. Le séjour lumineux, véritable cœur de l'appartement, s'ouvre directement sur le balcon exposé sud, garantissant un ensoleillement optimal. Les deux chambres peuvent être aménagées en suite parentale, chambres d'enfants ou bureaux. La salle de bains est équipée d'une baignoire et offre un potentiel de rénovation moderne. La cuisine séparée, compacte et fonctionnelle, est située en face du séjour, pour une utilisation quotidienne optimale. Les trois pièces à vivre sont revêtues de parquet stratifié, la salle de bains est carrelée et un sol PVC a été installé dans la cuisine et le couloir. L'appartement se situe dans un immeuble calme et bien entretenu. Il n'y a pas d'ascenseur, mais les escaliers sont en bon état et facilement accessibles. Situé au deuxième étage, l'appartement offre une agréable combinaison de calme et de luminosité. Nous vous invitons à découvrir par vous-même le potentiel unique de cet appartement – nous restons à votre disposition pour toute demande d'information.

CODE DU BIEN: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Détails des commodités

- 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 €)

**CODE DU BIEN: 25013187 - 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: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

## Plus d'informations

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

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: 25013187 - 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](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)