

Düsseldorf – Rath

# Wohlfühlen auf ganzer Linie – familienfreundliches Haus mit großem Garten

????????? ??????????: 25013154



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

???? ??????: 730.000 EUR • ??????????: ca. 193 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 541 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25013154 - 40472 Düsseldorf – Rath

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25013154 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ??? ??????

????????? ??????????	25013154	????? ???????	730.000 EUR
?????????????	ca. 193 m <sup>2</sup>	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ????????	????????????????? ??????		
??????????	7		
????????????? ???	5	????? ???????????????	2022
?????????????		??????????	???????
?????????????	2	?????????????????	
????? ???????????????	1958	??????????????????????????	ca. 90 m <sup>2</sup>
?????? ???????????????	1 x ??????????????	??????	
	?????? ???????????????,	?????????	?????????, WC
	1 x ????????		?????????????, ??????, ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25013154 - 40472 Düsseldorf – Rath

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	225.60 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	09.05.2035	???????????	
???????????????????		?????????????	G
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	?????	????? ??????????????	1959
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

??????? ???????: 25013154 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ????????



??????? ????????: 25013154 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ????????



??????? ????????: 25013154 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ????????



??????? ????????: 25013154 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ????????



??????? ????????: 25013154 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ????????



??????? ????????: 25013154 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ????????



??????? ????????: 25013154 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ????????



??????? ????????: 25013154 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ????????



??????? ????????: 25013154 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ????????



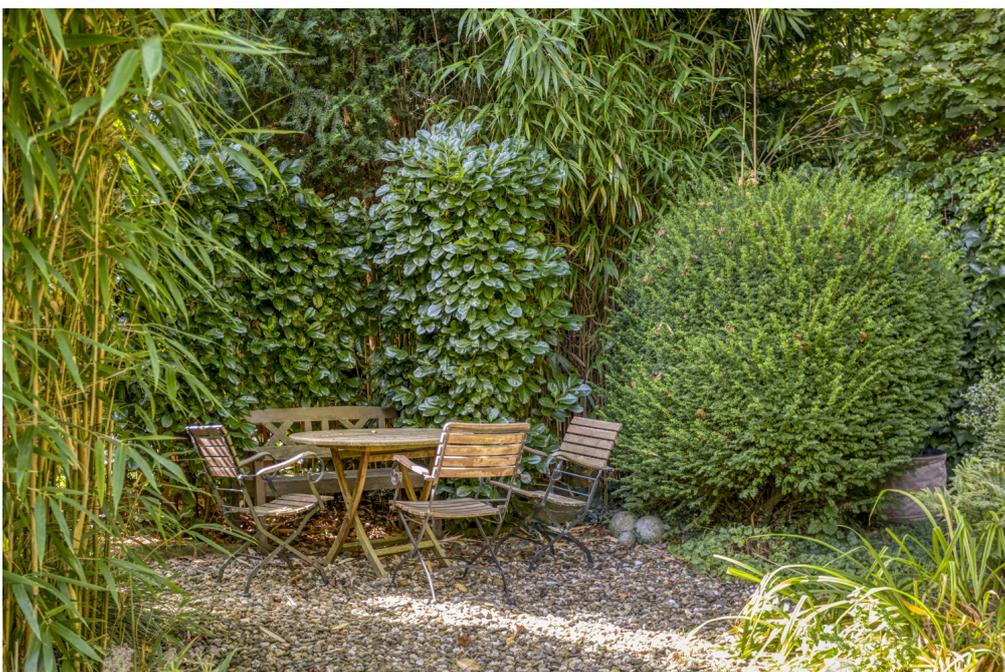
??????? ????????: 25013154 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ????????



??????? ????????: 25013154 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ????????



??????? ???????: 25013154 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ????????



??????? ???????: 25013154 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ????????



??????? ????????: 25013154 - 40472 Düsseldorf – Rath

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1958 bietet Ihnen auf ca. 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 550 m<sup>2</sup> ein behagliches und familienfreundliches Wohnenerlebnis in absolut ruhiger Lage.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und überzeugt mit einer durchdachten und vielseitigen Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich, der dank großer Fensterfronten einen wunderschönen Blick in den Garten bietet. Eine Wendeltreppe führt direkt vom Wohnzimmer in den Garten und schafft so eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Gästezimmer, Büro oder Rückzugsort eignet. Ein praktisches Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein Tageslichtbad komplettiert den Grundriss dieser Ebene.

Das Untergeschoss wurde sinnvoll in den Wohnbereich integriert und bietet mit einer Küche samt Essbereich sowie einem zusätzlichen Zimmer vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Hobbyraum, Gästezimmer oder separater Rückzugsort für heranwachsende Kinder. Von diesem Zimmer aus gelangen Sie direkt in den Garten, was besonders für Familien, Gäste oder Gartenliebhaber ein echtes Highlight darstellt. Ein Hauswirtschaftsraum ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage und sorgt für zusätzlichen Stauraum und Funktionalität im Alltag.

Insgesamt stehen Ihnen sieben Zimmer zur Verfügung, die Ihnen und Ihrer Familie viel Raum zur freien Entfaltung lassen.

Die Immobilie liegt in einer äußerst beliebten, ruhigen Wohngegend in einer Sackgasse – ideal für die, die ein ruhiges Zuhause suchen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Überzeugen Sie sich gerne in einem persönlichen Termin vor Ort von den Vorzügen dieses Angebots. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Und schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll\_duesseldorf" vorbei. Dort

finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

??????? ?????????: 25013154 - 40472 Düsseldorf – Rath

????????????????? ??? ??????????

Einige Ausstattungsbeispiele sind u.a.:

Parkettboden in allen Wohnräumen

Wohnlich ausgebauter Dachboden als zusätzliche Nutzfläche

Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss

Garage + Stellplatz davor

Großer, gepflegter Garten

Terrasse mit Blick ins Grüne

Ruhige Straße bzw. Sackgasse

Sehr gute Anbindung an Infrastruktur und Nahverkehr

Modernisierungen:

1977 Anbau

1977 Balkon erneuert inkl. Gartentreppe

2008 Keller Badezimmer renoviert

2010 oberste Geschossdecke gedämmt

2010 Dachboden renoviert (als Abstell- oder Lagerraum)

2010 Kunststofffenster Anbau Gartenseite

2016 alle weiteren Kunststofffenster, Gartenfenstertüren

2018 Heizung inkl. Brenner erneuert

2022 Renovierung OG inkl. Putzarbeiten

2024 Dach Anbau saniert

??????? ????????: 25013154 - 40472 Düsseldorf – Rath

??? ??? ??? ????????????

Der Stadtteil zeichnet sich durch eine vielfältige Mischung aus Wohngebieten, Gewerbeflächen und Grünanlagen aus, was ihn zu einem attraktiven Ort zum Leben und Arbeiten macht. Rath liegt in unmittelbarer Nähe zum Düsseldorfer Flughafen, was den Stadtteil besonders für Menschen interessant macht, die viel reisen.

Die Lage ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Durch die Nähe zu wichtigen Autobahnen und die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere die S-Bahn und Buslinien, ist Rath schnell mit der Düsseldorfer Innenstadt sowie anderen Stadtteilen verbunden. Das macht es einfach, den Alltag bequem zu gestalten und die vielfältigen Angebote der Stadt zu nutzen.

In Rath gibt es eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Dienstleister, die den Bewohnern eine gute Versorgung bieten. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind vorhanden, was den Stadtteil besonders familienfreundlich macht. Für Naturliebhaber gibt es zahlreiche Grünflächen und Parks, die zum Entspannen, Spaziergehen oder Sporttreiben einladen.

Der Stadtteil hat sich in den letzten Jahren stetig weiterentwickelt, wobei sowohl moderne Wohnprojekte als auch die Erhaltung historischer Gebäude eine wichtige Rolle spielen. Das Viertel bietet eine angenehme Mischung aus urbanem Leben und ruhigen Rückzugsorten.

Insgesamt ist Düsseldorf Rath ein dynamischer und gut angebundener Stadtteil, der sowohl für Familien, Berufstätige als auch für Menschen, die eine ruhige Umgebung suchen, viel zu bieten hat. Die Kombination aus guter Infrastruktur, vielfältigen Angeboten und einer freundlichen Gemeinschaft macht Rath zu einem attraktiven Ort zum Wohnen und Arbeiten.

??????? ?????????: 25013154 - 40472 Düsseldorf – Rath

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 225.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 25013154 - 40472 Düsseldorf – Rath

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf  
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0  
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

???? ?????????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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