Düsseldorf – Rath

Gartenwohnung mit praktischem Grundriss und Erweiterungspotenzial in urbaner Lage

??????? ????????: 25013197

???? ??????: 180.000 EUR • ?????????: ca. 51,1 m² • ???????: 1.5

??????? ????????: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

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

??????? ????????: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ??? ?????

??????? ????????	25013197
?????????	ca. 51,1 m²
???????	1.5
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1910

???? ??????	180.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, ?????

??????? ????????: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	28.04.2030
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	133.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1910

??????? ????????: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ???????

??????? ????????: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ???????

??????? ????????: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ???????

??????? ????????: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ???????

??????? ????????: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ???????

??????? ????????: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ???????

??????? ????????: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ???????

??????? ????????: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

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

Willkommen zu dieser ansprechenden Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1910. Die Immobilie bietet auf ca. 53 m² Wohnfläche eine attraktive Möglichkeit zur individuellen Gestaltung und eignet sich hervorragend für Einzelpersonen, Paare oder auch zur Nutzung als renditeorientierte Kapitalanlage.

Die Wohnung verfügt über 1,5 Zimmer, die sich flexibel aufteilen lassen. Das geräumige Wohn- und Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für verschiedene Wohnkonzepte. Große Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und ein offenes Raumgefühl.

Das Badezimmer ist mit einer klassischen Badewanne ausgestattet und erfüllt so die Ansprüche moderner wie auch generationenübergreifender Bedürfnisse.
Die nahezu barrierefreie Ausgestaltung der Wohnung in Kombination mit der ebenerdigen Lage macht sie besonders zugänglich, auch für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität.

Eine Besonderheit der Immobilie ist der direkte Zugang zum charmanten Gartenbereich, der zum Verweilen im Grünen einlädt und den Alltag bereichert. Hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Freizeitgestaltung im Freien.

Die Wohnung befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet damit interessante Perspektiven für eigene Gestaltungsideen. Zu beachten ist, dass das aktuell vergleichsweise hohe Hausgeld auf die vorherige, von mehreren Personen genutzte Belegung im kleinen Raum zurückzuführen ist. Künftige Eigentümer profitieren von der im Jahr 2023 erneuerten und auf Gasbrennwerttechnik umgestellten Heizungsanlage. Die Wohnanlage wird zentral beheizt, der betreffenden Energieausweis wurde noch vor dem Heizungstausch erstellt.

Diese Einheit verfügt über ein exklusives Sondernutzungsrecht, das die Errichtung eines Wintergartens auf der Terrasse ermöglicht (baurechtliche Zustimmung vorausgesetzt).

Zusammengefasst handelt es sich um eine Immobilie mit Entwicklungspotential in nachgefragter Lage, die durch ihren klassischen Grundriss, den Gartenbezug und die barrierearmen Strukturen überzeugt. Sie eignet sich sowohl für Eigennutzer, die individuellen Wohnraum nach ihren Vorstellungen schaffen möchten, als auch für

Investoren, die Wert auf solide Substanz und interessante Perspektiven legen.

Gerne stehen wir für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Überzeugen Sie sich vor Ort vom Potenzial dieses Angebots.

??????? ????????: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

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

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.

??????? ????????: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

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

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.

??????? ????????: 25013197 - 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