

Düsseldorf – Rath

# Erstbezug nach Modernisierung - Maisonettewohnung mit großzügigem Raumgefühl

????????? ??????????: 25013208



???? ??????????: 1.300 EUR • ??????????: ca. 100 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

??????? ?????????: 25013208 - 40472 Düsseldorf – Rath

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

??????? ??????????: 25013208 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ??? ??????

|                       |            |                      |  |
|-----------------------|------------|----------------------|--|
| ????????? ??????????? | 25013208   | ????? ???????????    | 1.300 EUR  |
| ????????????          | ca. 100 m² | ????????????         | 240 EUR  |
| ????????              | 3          | ?????????            |  |
| ????????              | 3          | ????????????         | ?????????  |
| ????????????? ???     | 2          | ????? ?????????????? | 2025   |
| ??????????            |            | ?????????            | ???????  |
| ??????????            | 2          | ?????????????        |  |
| ????? ??????????????  | 1948       | ???????              | WC ????????????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

???????? ?????????: 25013208 - 40472 Düsseldorf – Rath

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

|   |                            |   |                |
|---|----------------------------|---|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ??????????      | ?????????????????<br>???????????  | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                  | ???????? ???????<br>?????? | ????????<br>?????????????<br>?????????????                                      | 101.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 06.11.2033                 | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                   | D              |
| ????? ????????????                                  | ??????                     | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 1948           |

???????? ?????????: 25013208 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ?????????



??????? ???????: 25013208 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ????????





???????? ?????????: 25013208 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ????????



??????? ?????????: 25013208 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ????????





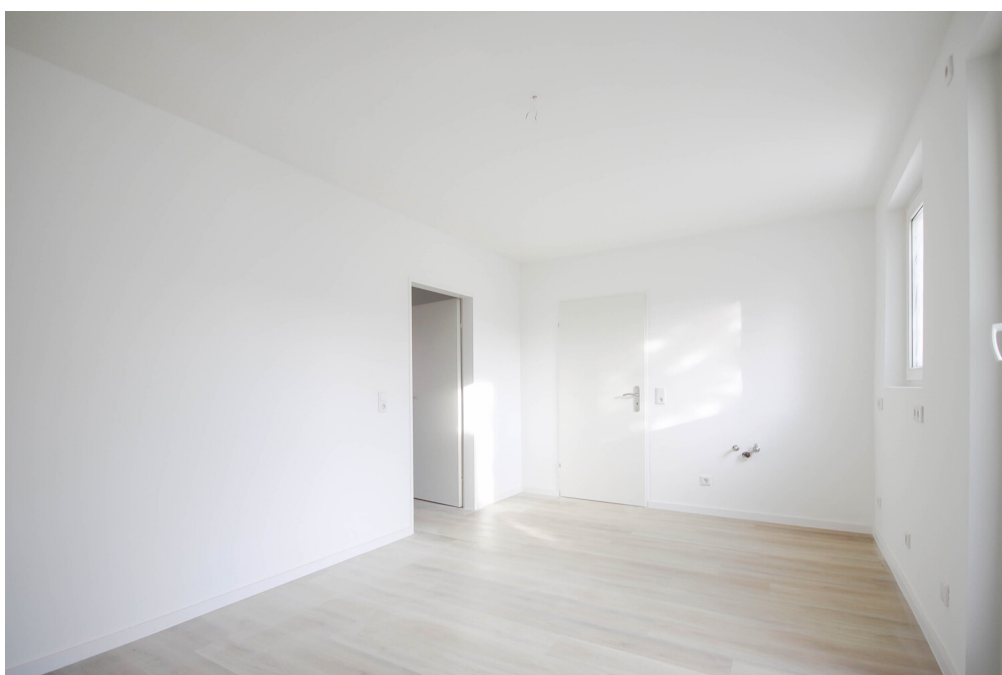
??????? ?????????: 25013208 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ????????



??????? ?????????: 25013208 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ????????



???????? ?????????: 25013208 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ?????????





??????? ?????????: 25013208 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ????????



??????? ?????????: 25013208 - 40472 Düsseldorf – Rath

?? ????????



??????? ???????? : 25013208 - 40472 Düsseldorf – Rath

## ??? ?????? ??????????

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung bietet auf ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein angenehmes Wohnambiente und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Die Wohnung wurde im Jahr 2025 umfassend und stilvoll modernisiert, sodass sämtliche Wohnbereiche einen zeitgemäßen Standard aufweisen.

Die Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen. Die insgesamt drei gut proportionierten Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, kleine Familien oder Berufstätige mit Bedarf an einem Arbeitsbereich.

Im unteren Geschoss empfängt Sie der zentrale Wohnbereich, der durch helle Fensterflächen von natürlichem Licht profitiert und viel Raum für unterschiedliche Einrichtungsideen lässt. Angrenzend befindet sich die moderne, offene Küche, die ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten und einen Essbereich bereithält. Eine Einbauküche steht ebenfalls zur Verfügung und wird zeitnah eingebaut. Bei Anfrage kann gerne eine Visualisierung verschickt werden.

Ein zusätzlicher, flexibel nutzbarer Raum kann als Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum dienen und unterstreicht die vielseitigen Verwendungsmöglichkeiten dieser Wohnung. Die obere Etage beherbergt ein weiteres Schlaf- und Badezimmer.

Das Raumkonzept wird durch zwei vollwertige Badezimmer abgerundet, die sich jeweils auf eine der Wohnetagen verteilen.

Alle Wohnräume sind mit pflegeleichten Böden und praktischen Details ausgestattet. Die Ausstattungsqualität entspricht einem modernen Standard und erfüllt die Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen.

Diese Maisonette-Wohnung vereint komfortables Wohnen auf zwei Ebenen mit praktischen Details und einer modernen Ausstattung. Entscheiden Sie sich für ein Zuhause, das Ihnen moderne Wohnqualität in zentraler Lage bietet. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.



??????? ???????? : 25013208 - 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 oder in der Luftfahrtbranche tätig sind.

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.

??????? ?????????: 25013208 - 40472 Düsseldorf – Rath

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 101.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948.

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.

??????? ?????????: 25013208 - 40472 Düsseldorf – Rath

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

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

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)

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

---

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