

Düsseldorf / Gerresheim – Gerresheim

## Möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Wintergarten in Düsseldorf-Gerresheim

????????? ??????????: 25013224



????? ??????????: 1.300 EUR • ??????????: ca. 68 m<sup>2</sup> • ??????: 2

???????? ?????: 25013224 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim – Gerresheim

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

????????? ??????????: 25013224 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim – Gerresheim

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

????????? ??????????	25013224
???????????	ca. 68 m <sup>2</sup>
???????	2
?????????	2
?????????? ????	1
???????????	
???????????	1
???? ????????????	1980
????? ????????????	1 x ??????, 50 EUR (?????????)

????? ??????????	1.300 EUR
???????????	200 EUR
?????????	
???????????	???????
????? ??????????????	2019
?????????	???????
???????????	
???????	???????????

????????? ??????????: 25013224 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim – Gerresheim

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	??????	???????????	136.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	10.07.2028	???????????	
???????????????		???????????	E
???????????????	??????	???????????????	1980
		???????????????	
		???????????????	
		???????????????	

????????? ??????????: 25013224 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim – Gerresheim

?? ????????



???????? ?????: 25013224 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim – Gerresheim

?? ???????



???????? ?????: 25013224 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim – Gerresheim

?? ???????



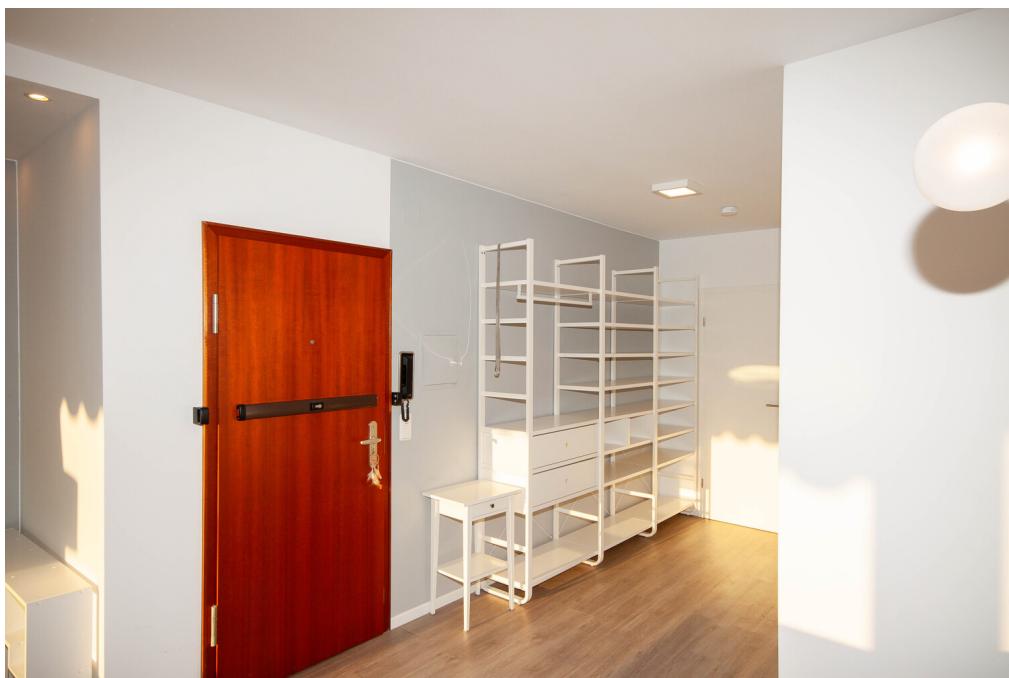
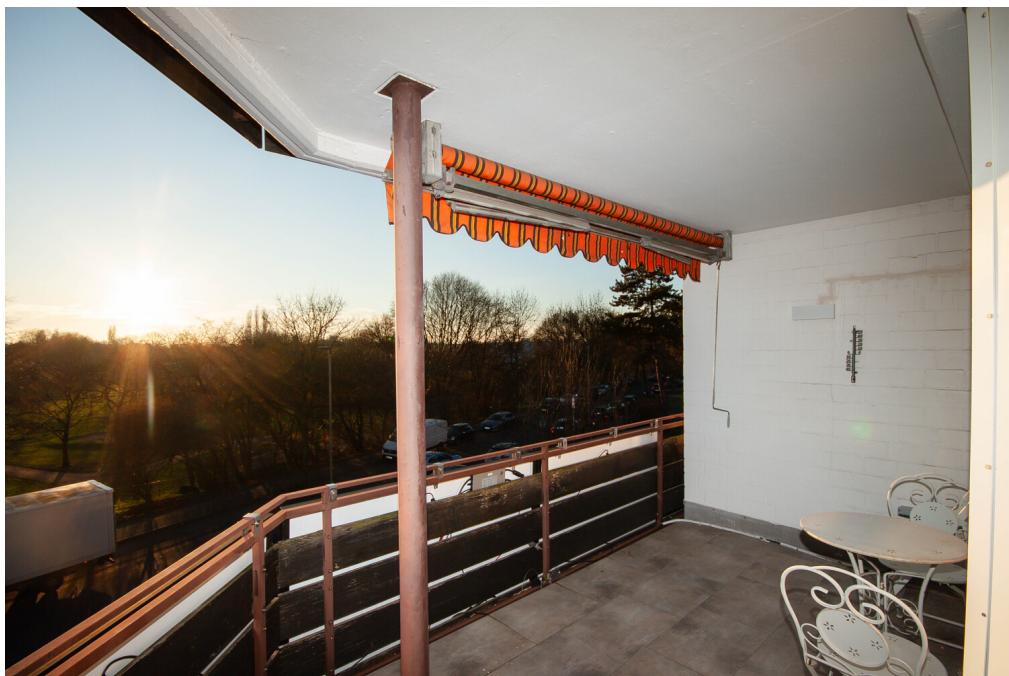
???????? ?????: 25013224 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim – Gerresheim

?? ???????



???????? ?????: 25013224 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim – Gerresheim

?? ???????



????????? ?????????: 25013224 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim – Gerresheim

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

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger und beliebter Lage von Düsseldorf-Gerresheim. Sie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine moderne, hochwertige Ausstattung sowie lichtdurchflutete Wohnräume, die ein angenehmes Wohnambiente schaffen.

Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich mit einer hellen, offen gestalteten Wohnküche, die harmonisch in den Raum integriert ist. Die großzügige Gestaltung bietet viel Platz zum Kochen, Essen und Entspannen und eignet sich ideal für ein modernes, urbanes Wohnkonzept.

Der großzügige Balkon eröffnet einen angenehmen Blick in Richtung eines Nachbarschaftsparks und lädt zum Verweilen und Entspannen im Grünen ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Wintergarten, der zur ruhigen Rückseite des Gebäudes ausgerichtet ist und zusätzlichen Wohnkomfort sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Ein weiteres Highlight ist das separate Ankleidezimmer, das ausreichend Stauraum bietet und viel Platz für persönliche Entfaltung schafft. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und rundet das stimmige Wohnkonzept ab.

Die Wohnung wird vollständig möbliert vermietet und eignet sich daher ideal für Berufstätige, Pendler oder Mieter mit temporärem Wohnbedarf, die ohne großen Aufwand einziehen möchten. Durch die Lage und Ausstattung stellt sie zudem eine sehr attraktive Mietwohnung in einer der gefragtesten Wohngegenden Düsseldorfs dar.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

????????? ?????????: 25013224 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim – Gerresheim

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

Großzügiger Balkon mit Blick ins Grüne  
Wintergarten zur Haustrückseite  
Moderne Einbauküche  
Badezimmer mit Badewanne  
Begehbarer Kleiderschrank  
Vollständig möbliert  
Helle und freundliche Räume  
Gepflegter Gesamtzustand

????????? ?????????: 25013224 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim – Gerresheim

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

Düsseldorf-Gerresheim besticht als etabliertes und familienfreundliches Wohnviertel mit einer ausgewogenen Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität. Die Stadt Düsseldorf selbst bietet eine hervorragende Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, kultureller Vielfalt und einem hohen Maß an Sicherheit, was sie zu einem begehrten Standort für Familien macht. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit schnellen Verbindungen zu Autobahnen, öffentlichen Verkehrsmitteln und dem internationalen Flughafen gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit und erleichtert den Alltag berufstätiger Eltern.

Gerresheim überzeugt insbesondere durch seine stabile und sichere Nachbarschaft, die ein harmonisches Miteinander fördert und ein ideales Umfeld für Kinder und Jugendliche schafft. Die ruhigen Wohnstraßen und die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und stärken das Gemeinschaftsgefühl. Hier finden Familien ein Zuhause, in dem Geborgenheit und Lebensqualität Hand in Hand gehen.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe ist vielfältig und hervorragend auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt: Von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen sind alle Bildungsstufen in wenigen Gehminuten erreichbar – beispielsweise die Rudolf Steiner Schule nur etwa drei Minuten zu Fuß entfernt. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Fachärzten, Apotheken und Kliniken in fußläufiger Entfernung ebenfalls vorbildlich gewährleistet, was gerade für Familien ein beruhigendes Sicherheitsnetz bildet. Für erholsame Stunden und aktive Freizeitgestaltung sorgen zahlreiche Spielplätze, Parks und Sportanlagen, die in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln wie den Buslinien an der Josef-Neuberger-Straße (3 Minuten Fußweg) und den Bahnhöfen Friedingstraße und Von-Gahlen-Straße (jeweils etwa 8 bis 9 Minuten zu Fuß) garantiert zudem eine bequeme Mobilität für die ganze Familie.

Auch das gastronomische Angebot in Gerresheim trägt zur hohen Lebensqualität bei: Von gemütlichen Cafés bis hin zu familienfreundlichen Restaurants finden sich zahlreiche einladende Orte für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden. So entsteht ein lebendiges, zugleich behagliches Umfeld, das Familien nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine lebendige Gemeinschaft bietet.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gut angebundene und kinderfreundliche

Umgebung legen, präsentiert sich Düsseldorf-Gerresheim als ein Ort, an dem sich Lebensfreude, Geborgenheit und Zukunftsperspektiven harmonisch vereinen. Hier finden Sie den idealen Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und erfüllte Zukunft zu gestalten.

???????? ?????: 25013224 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim – Gerresheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

????????? ??????????: 25013224 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim – Gerresheim

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

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

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)