

Düsseldorf – Eller

# Vermietete Eigentumswohnung in schöner Lage zu verkaufen

VP azonosító: 23013209



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

VÉTELÁR: 325.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 91 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

## Áttekintés

VP azonosító	23013209	Vételár	325.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 91 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	Modernizálás / Felújítás	2003
EMELET	1	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Szobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	2	Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
FÜRD?SZOBÁK	2	Felszereltség	Erkély
ÉPÍTÉS ÉVE	1995		
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Mélygarázs		

VP azonosító: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	ERDWAERME	Végső energiafogyasztás	88.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.05.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Geotermikus		

VP azonosító: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

## Az ingatlan



VP azonosító: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

## Az ingatlan



VP azonosító: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

## Az ingatlan



VP azonosító: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

## Az ingatlan



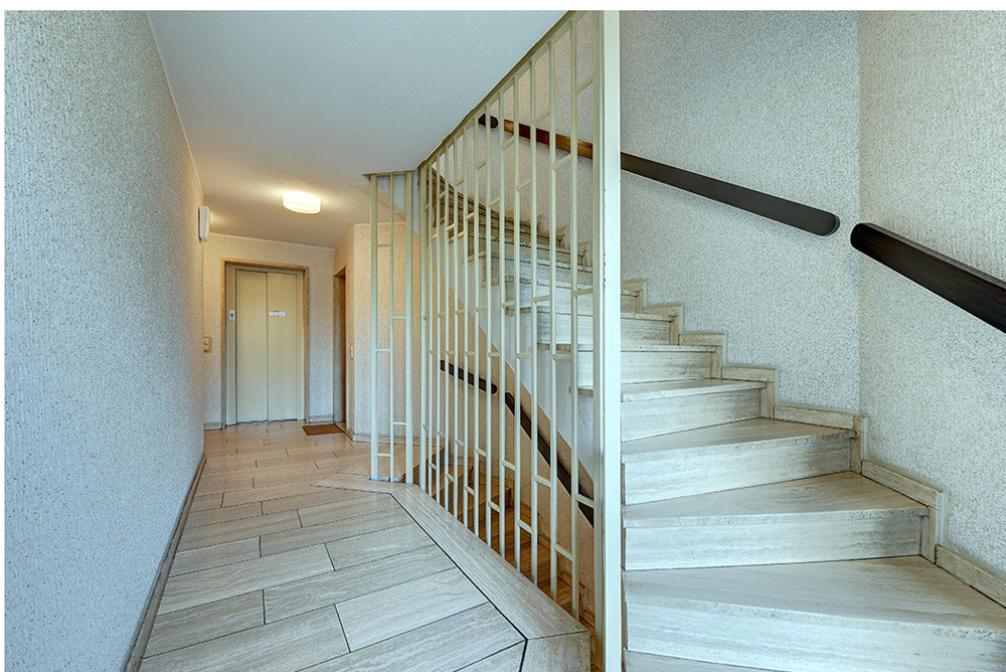
VP azonosító: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

## Az ingatlan



VP azonosító: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

## Az ingatlan



VP azonosító: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

## Az ingatlan



VP azonosító: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

## Az ingatlan



VP azonosító: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

## Az ingatlan



VP azonosító: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

## Az els? benyomás

Wir freuen uns, Ihnen diese gepflegte Immobilie in gutem Zustand präsentieren zu können. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1995 fertiggestellten Wohnhaus und wurde zuletzt im Jahr 2003 modernisiert. Sie erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 91 m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Zudem sind zwei Badezimmer vorhanden, was den Komfort erhöht. Insbesondere Familien werden diese Eigenschaft zu schätzen wissen. Der Wohnbereich ist das Herzstück der Wohnung und überzeugt mit ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Freunden oder der Familie. Durch die großen Fensterflächen ist der Raum lichtdurchflutet und bietet einen angenehmen Ausblick auf die Umgebung. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf den Balkon oder die Terrasse, die zum Entspannen und Genießen der Sonnenstunden einlädt. Die Küche ist separat und bietet genug Platz für die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, sodass hier nach individuellem Geschmack noch Raum für eigene Gestaltungswünsche bleibt. Die Immobilie wird mittels einer Zentralheizung beheizt, was für angenehme Temperaturen in jedem Raum sorgt. Die Lage der Wohnung ist sehr attraktiv: Sie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die dennoch eine gute Anbindung an die Stadt und das öffentliche Verkehrsnetz bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der nahen Umgebung vorhanden. Die Wohnung ist seit 20 Jahren vermietet und erwirtschaftet eine Jahresnettomiete in Höhe von aktuell 9.600€. Wenn Sie an dieser Immobilie interessiert sind, stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung.

VP azonosító: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

## Minden a helyszínr?!

Der Stadtteil Düsseldorf Eller befindet sich im Südosten in der inneren Peripherie. Im Südwesten grenzt Eller an Oberbilk im Nordosten an Vennhausen. Durch den Stadtteil Eller fließt der südliche Arm der Düssel, welche der Stadt Düsseldorf den Namen gibt. Der Stadtteil bietet Ihnen ein erholsames Wohnen in ruhiger Lage mit Nähe zu Wald und Fluss. Besonders hervorzuheben ist auch die gute Infrastruktur Ellers. Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe. In ca. 10 min. erreichen Sie außerdem den Schlosspark „Eller“ und den sich dahinter liegenden Unterbacher See. Einkaufsmöglichkeiten: REWE Gumbertstraße 125 40229 Düsseldorf, Netto Gumbertstraße 178-180a, 40229 Düsseldorf, Getränke Burchartz GmbH, Cruthovener Straße 9c, 40231 Düsseldorf Kindergärten: Kita Richardstraße, Richardstraße 8, 40213 Düsseldorf, Städt. KiTA Büllenkothenweg 51, 40229 Düsseldorf Grundschulen: GGS Richardstraße, Richardstraße 14, 40213 Düsseldorf, GGS Gumbertschule, Gumbertstraße 191, 40229 Düsseldorf, Astrid Lindgren Schule, Leuthenstraße 50, 40231 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Lore-Lorentz-Schule, Schloßallee 14, 40229 Düsseldorf Freies Christliches Gymnasium, Buchenstraße 1, 40599 Düsseldorf Städtische Dieter- Forte- Straße Gesamtschule, Heidelberger Straße 75, 40229 Düsseldorf Verkehrsanbindungen: Autobahnkreuz A46/A59, Buslinie 721 und 730, U-Bahn U75, Straßenbahn 705 und S-Bahn S1, S6, S68

VP azonosító: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 88.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

VP azonosító: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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