

Düsseldorf – Rath

# Kerti lakás praktikus elrendezéssel és bővítési lehetőséggel városi környezetben

VP azonosító: 25013197



VÉTELÁR: 180.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 51,1 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1.5

VP azonosító: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Áttekintés

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| VP azonosító    | 25013197                |
| Hasznos lakótér | ca. 51,1 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 1.5                     |
| Hálósobák       | 1                       |
| Fürdőszobák     | 1                       |
| Építés éve      | 1910                    |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 180.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség           | Terasz, Kert / közös<br>használat                                                     |

VP azonosító: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 28.04.2030    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 133.00 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1910                       |



VP azonosító: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Az ingatlan





VP azonosító: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Az ingatlan





VP azonosító: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Az ingatlan





VP azonosító: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Az ingatlan





VP azonosító: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Az első benyomás

Üdvözljük ebben a vonzó földszinti lakásban egy jól karbantartott, 1910-ből származó társasházi épületben. A körülbelül 53 négyzetméteres lakótér vonzó lehetőséget kínál az egyedi kialakításra, és ideális egyedülálló, párok vagy megtérülési befektetésnek. A lakás 1,5 szobával rendelkezik, amelyek rugalmasan feloszthatók. A tágas nappali és hálószoba bőséges teret kínál a különböző lakhatási koncepciókhoz. A nagy ablakok kellemes megvilágítást és nyitott hangulatot biztosítanak. A fürdőszoba klasszikus káddal van felszerelve, amely mind a modern, mind a többgenerációs lakók igényeit kielégíti. A lakás szinte akadálymentes kialakítása, a földszinti elhelyezkedéssel kombinálva, különösen könnyen megközelíthetővé teszi, még idős vagy mozgáskorlátozottak számára is. Az ingatlan különlegessége a közvetlen hozzáférés a bájos kerthez, amely zöld környezetben pihenésre csábít, és gazdagítja a mindennapokat. Itt számos lehetőséget talál az egyéni szabadtéri szabadidős tevékenységekre. A lakás modernizálásra szorul, érdekes lehetőségeket kínálva saját tervezési ötleteihez. Felhívjuk figyelmét, hogy a jelenlegi viszonylag magas havi rezsidíjak a kis tér korábbi több főtali foglaltságának köszönhetők. A jövőbeli tulajdonosok a 2023-ban felújított és gázkonduktív technológiára átalakított fűtési rendszer előnyeit élvezhetik. Az épület központi fűtésű, és a vonatkozó energetikai tanúsítványt a fűtési rendszer cseréje előtt állították ki. Ez az ingatlan kizárólagos használati joggal rendelkezik, amely lehetővé teszi egy télikert építését a teraszon (építési engedély jóváhagyásától függően). Összefoglalva, ez egy fejlesztési potenciállal rendelkező ingatlan egy keresett helyen, amelyet klasszikus alaprajz, kertkapcsolat és akadálymentes kialakítás jellemez. Alkalmas mind a saját preferenciáik szerint egyedi életteret kialakítani kívánó tulajdonos-lakók, mind a masszív szerkezetet és a vonzó kilátásokat értékelő befektetők számára. Örömmel adunk további információkat és egyeztetünk egy megtekintési időpontot. Gyozodjon meg saját szemével az ingatlanban rejlő lehetőségekről.

VP azonosító: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Minden a helyszínról

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.



VP azonosító: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.4.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 133.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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