

Düsseldorf – Rath

Kerti lakás praktikus elrendezéssel és bovíthatósággal városi környezetben

VP azonosító: 25013197



VÉTELÁR: 180.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 51,1 m² • SZOBÁK: 1.5

VP azonosító: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

Áttekintés

VP azonosító	25013197	Vételár	180.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 51,1 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	1.5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	1	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1910		

VP azonosító: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	133.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.04.2030	Energiahatékonysági besorolás /	E
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány 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



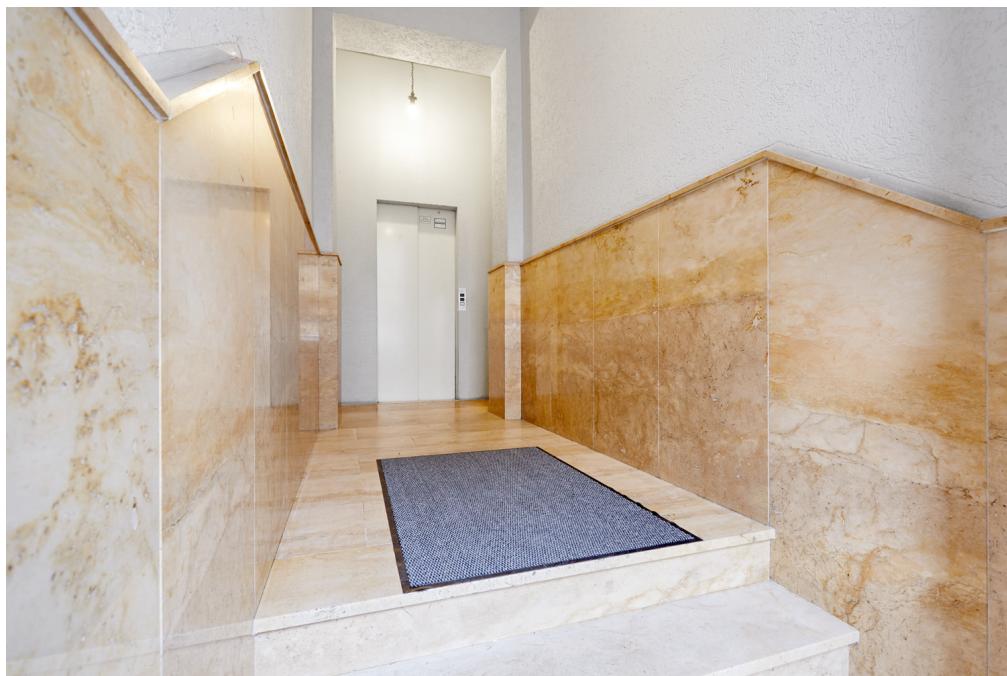
VP azonosító: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

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 elso benyomás

Üdvözöljük ebben a vonzó földszinti lakásban egy jól karbantartott, 1910-bol származó társasházi épületben. A körülbelül 53 négyzetméteres lakótér vonzó lehetoséget kínál az egyedi kialakításra, és ideális egyedülállók, párok vagy megtérülési befektetésnek. A lakás 1,5 szobával rendelkezik, amelyek rugalmasan feloszthatók. A tágas nappali és hálószoba boséges teret kínál a különbözo lakhatási koncepcióhoz. A nagy ablakok kellemes megvilágítást és nyitott hangulatot biztosítanak. A fürdöszoba 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 megközelíthető teszi, még idosek vagy mozgáskorlátozottak számára is. Az ingatlan különlegessége a közvetlen hozzáférés a bájos kerthez, amely zöld környezetben pihenésre csábít, és gazdagítja a minden napokat. Itt számos lehetoséget talál az egyéni szabadtéri szabadidős tevékenységekre. A lakás modernizálásra szorul, érdekes lehetőségeket kínálva saját tervezési ötleteihez. Felhívjuk figyelmét, hogy a jelenlegi viszonylag magas havi rezidíjak a kis tér korábbi több fo általi foglaltságának köszönhetők. A jövöbeli tulajdonosok a 2023-ban felújított és gázkondenzációs technológiára átalakított futési rendszer elonyeit élvezhetik. Az épület központi futésu, és a vonatkozó energetikai tanúsítványt a futési rendszer cseréje előtt állították ki. Ez az ingatlan kizárolagos használati joggal rendelkezik, amely lehetővé teszi egy télikert építését a teraszon (építési engedély jóváhagyásától függoen). Összefoglalva, ez egy fejlesztési potenciállal rendelkezo ingatlan egy keresett helyen, amelyet klasszikus alaprajz, kertkapcsolat és akadálymentes kialakítás jellemz. 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 idopontot. Gyozodjön meg saját szemével az ingatlanban rejlo lehetoségekről.

VP azonosító: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

Minden a helyszínrol

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/(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



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.

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com