

Düsseldorf – Wersten

Hangulatos 3 szobás lakás, csendes, zöldövezeti környezetben!

VP azonosító: 25013187



VÉTELÁR: 269.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 74 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

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

VP azonosító: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

Áttekintés

VP azonosító	25013187
Hasznos lakótér	ca. 74 m²
Emelet	2
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1963
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs, 20000 EUR (Eladó)

Vételár	269.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1990
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 16 m²
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	20.09.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	117.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1962

VP azonosító: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

Az ingatlan



VP azonosító: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

Az ingatlan



VP azonosító: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

Az első benyomás

Világos, 3 szobás lakás déli fekvésű erkéllyel – önmegvalósítási lehetőség. Ez a tágas lakás egy jól karbantartott, 1963-ban épült társasház második emeletén található. A komplexum összesen 23 lakásból áll, három épületben. Az ingatlan az 1990-es évek elején jelentős modernizáción esett át, beleértve a dupla üvegezésű PVC ablakok beépítését, a homlokzat, a pince mennyezetének és a tetőtér padlójának energiatakarékos szigetelését, valamint a gáz központi fűtésre való átállást. A körülbelül 74 m²-es lakóterülettel a lakás ideális feltételeket kínál párok, egyedülállók vagy kis családok számára – vagy vonzó befektetési lehetőséggént. Minden szoba a hívogató folyosóról közelíthető meg. A világos nappali a lakás szívének alkotja, és közvetlenül a déli fekvésű erkélyre vezet, amely sok napsütést ígér. A két hálószoba rugalmasan használható fő hálószobaként, gyerekszobaként vagy irodaként. A fürdőszobában kád található, és modern átalakítási lehetőséget kínál. A különálló konyha kompakt, praktikus elrendezésű, és a nappalival szemben található, biztosítva a hatékony napi működést. A három nappali laminált padlóval, a fürdőszoba járólappal, a konyha és a folyosó pedig PVC padlóval burkolt. A lakás egy csendes, jól karbantartott épületben található. Lift nincs, de a lépcsőházak jól karbantartottak és könnyen megközelíthetők. A második emeleten található lakás a béke és a fény kellemes kombinációját kínálja. Meghívjuk Önt, hogy győződjön meg róla, milyen egyedülálló lehetőségeket kínál ez a lakás – várjuk érdeklődését.

VP azonosító: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

Részletes felszereltség

- Geräumige Eingangsdiele
- Klarer Grundriss
- Sehr gute Stellmöglichkeiten für Möbel
- Separate Küche mit Fenster
- Süd-Loggia (schöner Balkon)
- Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Zentralheizung (Erdgas)
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Separate Einzelgarage (zzgl. 20.000 €)

VP azonosító: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

Minden a helyszínról

Die Wohnung liegt ruhig in einer Seitenstraße im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Wersten, umgeben von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie großzügigen Grünflächen. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar.

Wersten bietet einen hohen Freizeitwert: Der nahe Botanische Garten lädt zur Erholung im Grünen ein, und auf dem "Werstener Deckel" sowie entlang des Brückerbaches gibt es schöne Wege zum Spaziergehen oder Joggen. Die Heinrich-Heine-Universität und die Uniklinik sind bequem mit dem Fahrrad erreichbar – ein Vorteil, der die Lage auch für Investoren attraktiv macht, da sich daraus nachhaltig gute Vermietungschancen ergeben.

Verkehrstechnisch ist Wersten hervorragend angebunden: Mit Bus und 2 U-Bahn-Linien gelangen Sie schnell in die Düsseldorfer Innenstadt, die über die Münchener Straße in rund zehn Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Über die nahegelegenen Autobahnen sind Neuss, Krefeld, Mönchengladbach, Hilden, Köln und Leverkusen gut erreichbar.

Kindergärten:

Städt. Tageseinrichtung, Reusrather Str. 3, 40591 Düsseldorf

AWO Lummerland, Immigrather Str. 6, 40591 Düsseldorf

Kindertagesstätte Abenteuerland, Ernst-Abbe-Weg 50, 40589 Düsseldorf

Integratives Montessori Kinderhaus St. Theresia, Dabringhauser Str. 34, 40591 Düsseldorf

Evang. Tageseinrichtung für Kinder, Leichlinger Str. 68, 40591 Düsseldorf

AWO Kita Cronenburg, Cronenberger Weg 33, 40591 Düsseldorf

Grundschulen:

Theodor-Heuss-Schule, Lützenkircher Str. 2, 40591 Düsseldorf

Christophorus Schule, Werstener Friedhofstraße 10, 40591 Düsseldorf

KGS Marien- Schule, Rheindorfer Weg 20, 40591 Düsseldorf

GGs Henri Dunant, Rheindorfer Weg 20, 40591 Düsseldorf

Weiterführende Schulen:

Kath. Hauptschule, Itterstraße 16, 40589 Düsseldorf

Josef-Beuys-Gesamtschule, Siegburger Str. 149, 40591 Düsseldorf

Städtische Benzenberg-Realschule, Siegburger Str. 38, 40591 Düsseldorf

Wim-Wenders-Gymnasium, Schmiedestraße 25, 40227 Düsseldorf

VP azonosító: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 117.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

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.

VP azonosító: 25013187 - 40591 Düsseldorf – Wersten

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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com