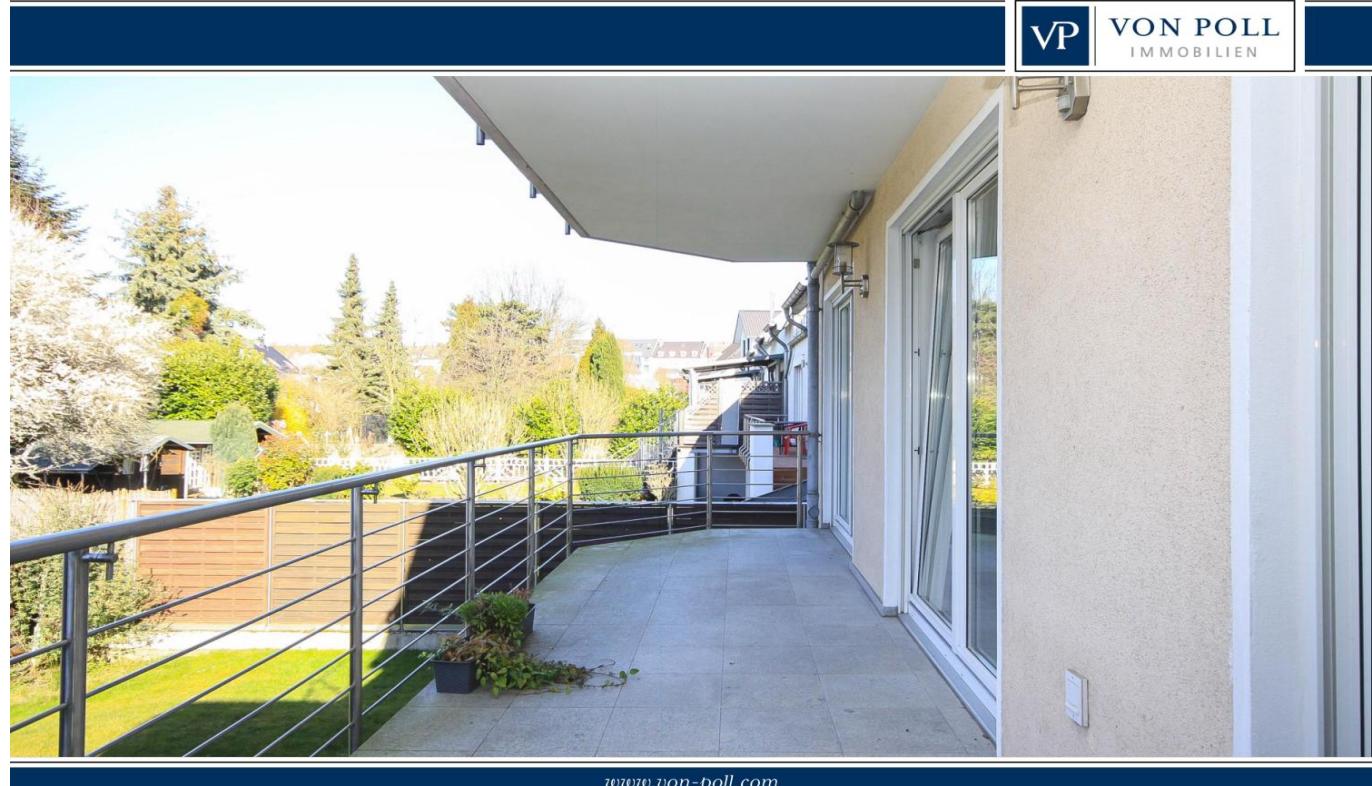


Düsseldorf

Spazioso appartamento al piano terra con ampio balcone in posizione tranquilla

Codice oggetto: 25013036



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 1.280 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25013036 - 40591 Düsseldorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25013036 - 40591 Düsseldorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013036	Prezzo d'affitto	1.280 EUR
Superficie netta	ca. 108 m ²	Costi aggiuntivi	300 EUR
Vani	2	Appartamento	Piano terra
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2002	Superficie linda	ca. 6 m ²
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 25013036 - 40591 Düsseldorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	100.20 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	09.07.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 25013036 - 40591 Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013036 - 40591 Düsseldorf

La proprietà



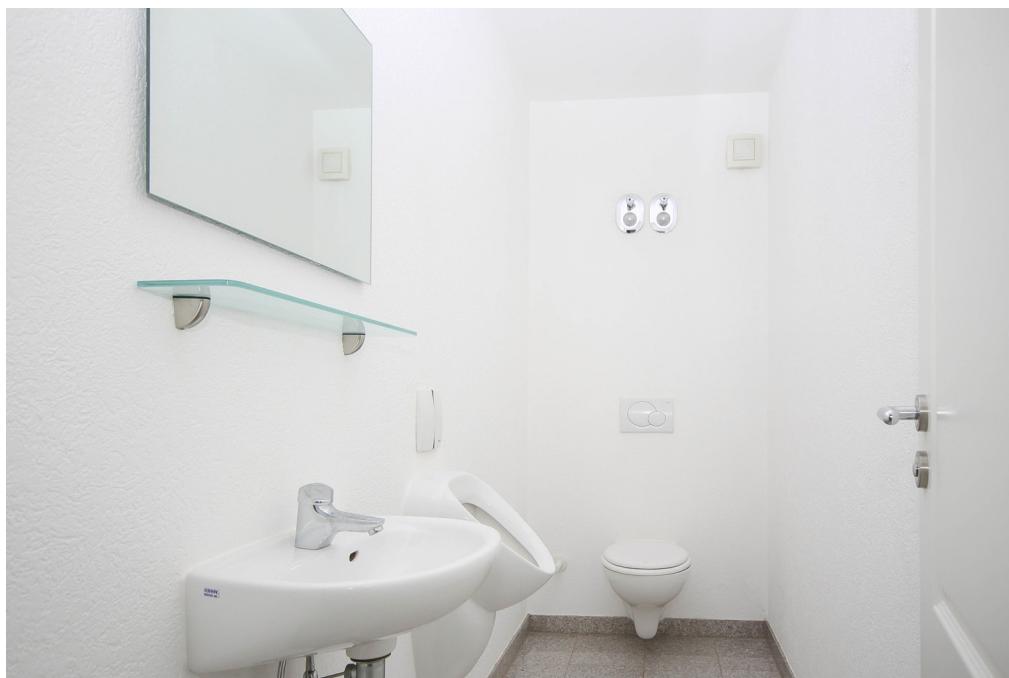
Codice oggetto: 25013036 - 40591 Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013036 - 40591 Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013036 - 40591 Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013036 - 40591 Düsseldorf

Una prima impressione

Qui troverete un grazioso appartamento al piano terra con una generosa superficie abitabile di circa 108 m². Situato in un edificio ben tenuto del 2000 con solo tre unità, vanta una disposizione ben progettata. Attualmente libero, è disponibile da subito su richiesta. Entrando, troverete un ampio corridoio con ampio spazio per un guardaroba. Da qui si accede a tutte le stanze. Il cuore dell'appartamento è l'ampio soggiorno con numerose finestre che creano un'atmosfera luminosa e accogliente e offrono una splendida vista sul giardino. Il design open space consente diverse opzioni di disposizione, sia per serate intime che per allestire un ufficio in casa. Da qui, così come dalla cucina, si accede all'ampio balcone con vista sul giardino. La zona cucina adiacente è ben proporzionata e può essere personalizzata a proprio piacimento. Offre ampio spazio per una moderna cucina attrezzata e una comoda zona pranzo. Nella parte anteriore dell'appartamento, troverete una spaziosa camera da letto e un bagno con piastrelle senza tempo, vasca da bagno e doccia separata. L'appartamento è dotato di un efficiente riscaldamento centralizzato e di riscaldamento a pavimento, che garantiscono un piacevole tepore e un clima interno confortevole in tutti gli ambienti. Un ripostiglio separato all'interno dell'appartamento migliora ulteriormente la versatilità dello spazio. Qui è possibile organizzare ordinatamente elettrodomestici, forniture o altri oggetti. La zona residenziale è caratterizzata da un quartiere tranquillo. Negozi, scuole e collegamenti con i mezzi pubblici si trovano nelle immediate vicinanze, garantendo un rapido accesso al centro città e alle zone circostanti. L'infrastruttura è ben sviluppata, rendendo tutti i servizi essenziali facilmente accessibili. Questo appartamento è particolarmente adatto a single o coppie che apprezzano ampi spazi abitativi e una planimetria ben progettata. Scoprite di persona i dettagli di alta qualità e fissate un appuntamento per una visita oggi stesso. Non esitate a visitare la nostra pagina Instagram "vonpoll_duesseldorf" per trovare altri interessanti annunci immobiliari e rimanere aggiornati.

Codice oggetto: 25013036 - 40591 Düsseldorf

Dettagli dei servizi

- großzügige Raumauflteilung
- Granitböden
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste WC mit Pissoir
- Balkon
- bodentiefe Fenster / natürlicher Lichteinfluss

Codice oggetto: 25013036 - 40591 Düsseldorf

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich ruhig gelegen im Düsseldorfer Stadtteil Wersten. Die direkte Nachbarschaft besteht aus ebenfalls ruhigen Seitenstraßen sowie gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern umgeben von Grünflächen. Von hier aus finden Sie in naher Entfernung alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Auch die Freizeitmöglichkeiten in und um Wersten lassen keine Wünsche offen.

So laden beispielsweise der sich in direkter Nachbarschaft befindliche Botanische Garten mit seinen weitläufigen Grünflächen zu erholsamen Spaziergängen ein. Auch entlang des Brückerbaches kann man entspannt mit dem Hund laufen. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulformen und diverse Sportvereine sind ebenfalls gut zu erreichen.

Zudem ist Wersten mit einer guten verkehrstechnischen Infrastruktur ausgestattet. Sowohl mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln als auch über die schnell erreichbaren Autobahnen ist man sehr gut an die Düsseldorfer Innenstadt, die Universität sowie die Nachbarstädte Neuss, Krefeld, Mönchengladbach Hilden, Köln und Leverkusen angebunden. Die Düsseldorfer Innenstadt erreichen Sie von hier über die Münchener Straße in rund 10 Minuten mit dem Auto.

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



VON POLL
REAL ESTATE

Städtische Benzenberg-Realschule, Siegburger Str. 38, 40591 Düsseldorf
Wim-Wenders-Gymnasium, Schmiedestraße 25, 40227 Düsseldorf

Codice oggetto: 25013036 - 40591 Düsseldorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 100.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25013036 - 40591 Düsseldorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com