

Düsseldorf – Rath

Appartamento con giardino con disposizione pratica e possibilità di espansione in posizione urbana

Codice oggetto: 25013197



PREZZO D'ACQUISTO: 180.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 51,1 m² • VANI: 1.5

Codice oggetto: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

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

Codice oggetto: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013197
Superficie netta	ca. 51,1 m ²
Vani	1.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1910

Prezzo d'acquisto	180.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	133.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	28.04.2030	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1910

Codice oggetto: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

La proprietà



Codice oggetto: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

La proprietà



Codice oggetto: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

La proprietà



Codice oggetto: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

La proprietà



Codice oggetto: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

La proprietà



Codice oggetto: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

La proprietà



Codice oggetto: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

La proprietà



Codice oggetto: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

Una prima impressione

Benvenuti in questo grazioso appartamento al piano terra di un edificio plurifamiliare ben tenuto risalente al 1910. Con una superficie abitabile di circa 53 metri quadrati, l'immobile offre un'interessante opportunità di personalizzazione ed è ideale per single, coppie o come investimento redditizio. L'appartamento dispone di 1,5 locali, suddivisibili in modo flessibile. L'ampia zona giorno e notte offre ampio spazio per diverse soluzioni abitative. Le ampie finestre garantiscono una piacevole luce naturale e una sensazione di spazio aperto. Il bagno è dotato di una vasca da bagno classica, che soddisfa le esigenze sia dei residenti moderni che di quelli multigenerazionali. Il design pressoché privo di barriere architettoniche dell'appartamento, unito alla sua posizione al piano terra, lo rende particolarmente accessibile anche ad anziani o persone con mobilità ridotta. Una caratteristica speciale dell'immobile è l'accesso diretto all'incantevole giardino, che invita a rilassarsi nel verde e ad arricchire la propria vita quotidiana. Qui troverete una varietà di opzioni per il tempo libero all'aperto. L'appartamento necessita di lavori di ristrutturazione, offrendo interessanti possibilità per le vostre idee di design. Si prega di notare che le spese condominiali mensili attualmente relativamente elevate sono dovute alla precedente occupazione del piccolo spazio da parte di più persone. I futuri proprietari beneficeranno dell'impianto di riscaldamento, che è stato rinnovato nel 2023 e convertito alla tecnologia a condensazione a gas. L'edificio è riscaldato centralmente e la relativa certificazione energetica è stata rilasciata prima della sostituzione dell'impianto di riscaldamento. Questa unità dispone di un diritto d'uso esclusivo che consente la costruzione di una veranda sulla terrazza (soggetto all'approvazione del permesso di costruire). In sintesi, si tratta di un immobile con potenziale di sviluppo in una posizione ricercata, che si distingue per la sua planimetria classica, l'accesso al giardino e il design accessibile. È adatto sia per i proprietari che desiderano creare uno spazio abitativo personalizzato secondo le proprie preferenze, sia per gli investitori che apprezzano una costruzione solida e prospettive interessanti. Saremo lieti di fornire ulteriori informazioni e fissare un appuntamento per una visita. Scoprite di persona il potenziale di questo immobile.

Codice oggetto: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

Ulteriori informazioni

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

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25013197 - 40472 Düsseldorf – Rath

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