

Düsseldorf – Wersten

Freundliche Wohnung in begehrter Werstener Lage!

Codice oggetto: 26013005



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 285.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26013005 - 40591 Düsseldorf – Wersten

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

Codice oggetto: 26013005 - 40591 Düsseldorf – Wersten

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26013005
Superficie netta	ca. 67 m ²
Piano	3
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Affitto)

Prezzo d'acquisto	285.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 5 m ²

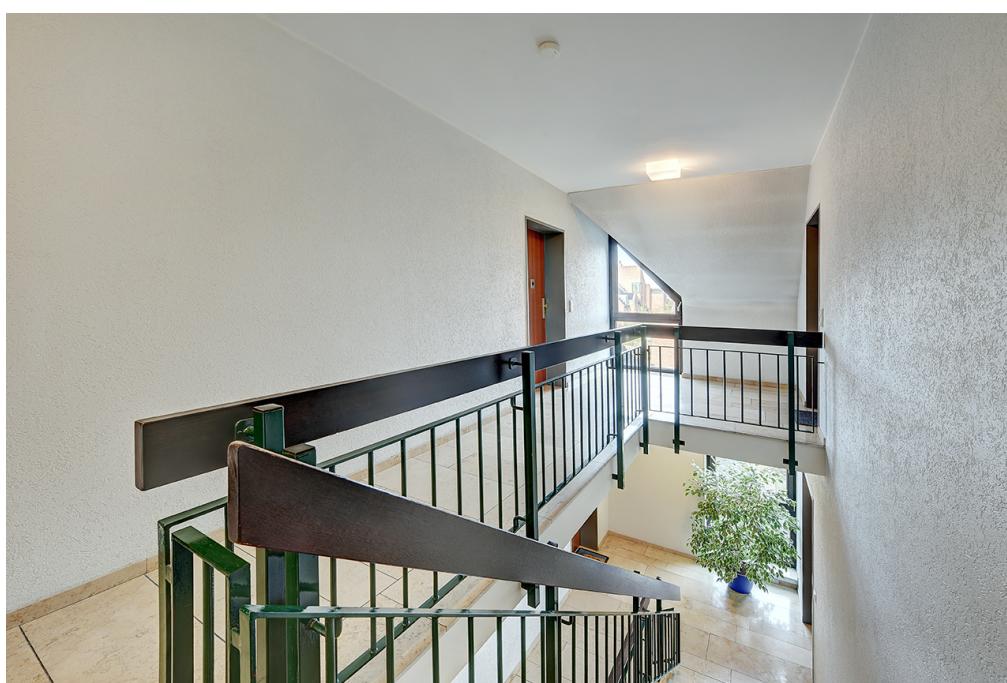
Codice oggetto: 26013005 - 40591 Düsseldorf – Wersten

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo energetico	140.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	20.02.2029	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

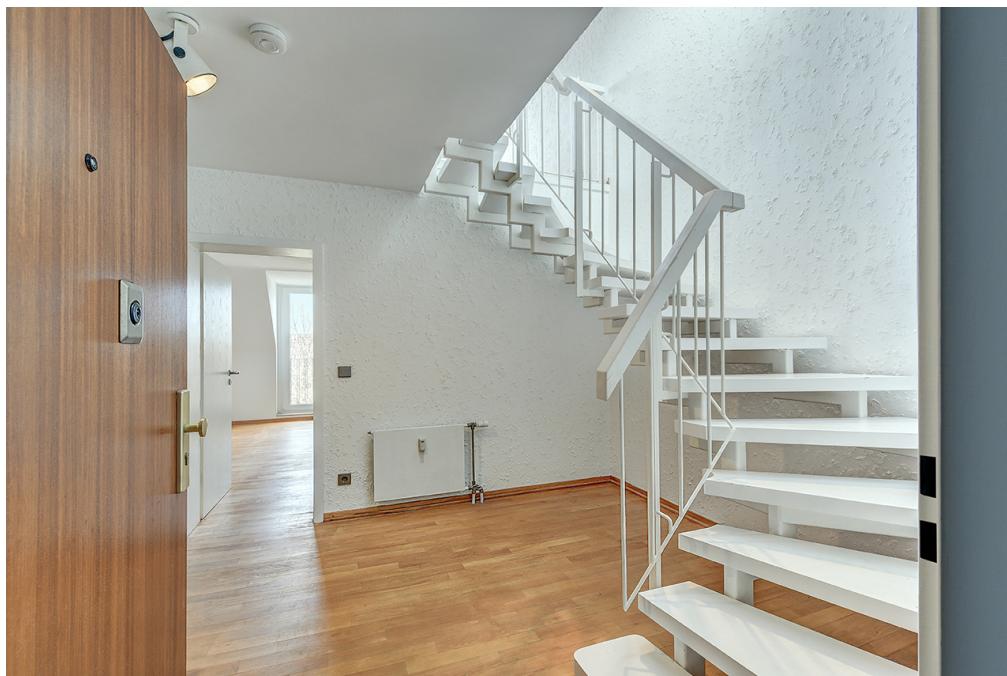
Codice oggetto: 26013005 - 40591 Düsseldorf – Wersten

La proprietà



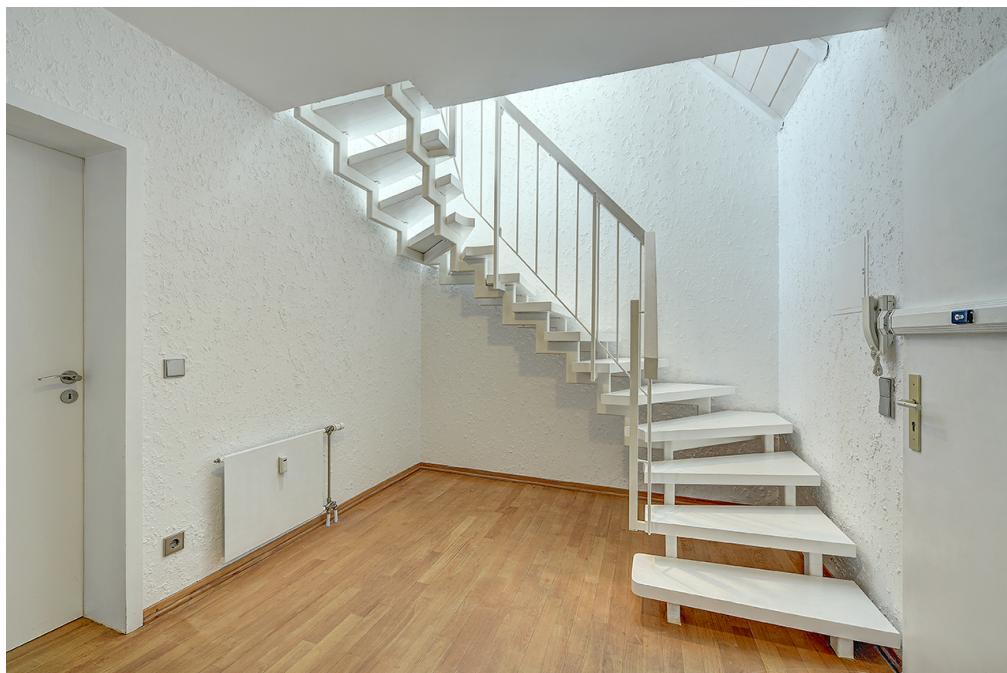
Codice oggetto: 26013005 - 40591 Düsseldorf – Wersten

La proprietà



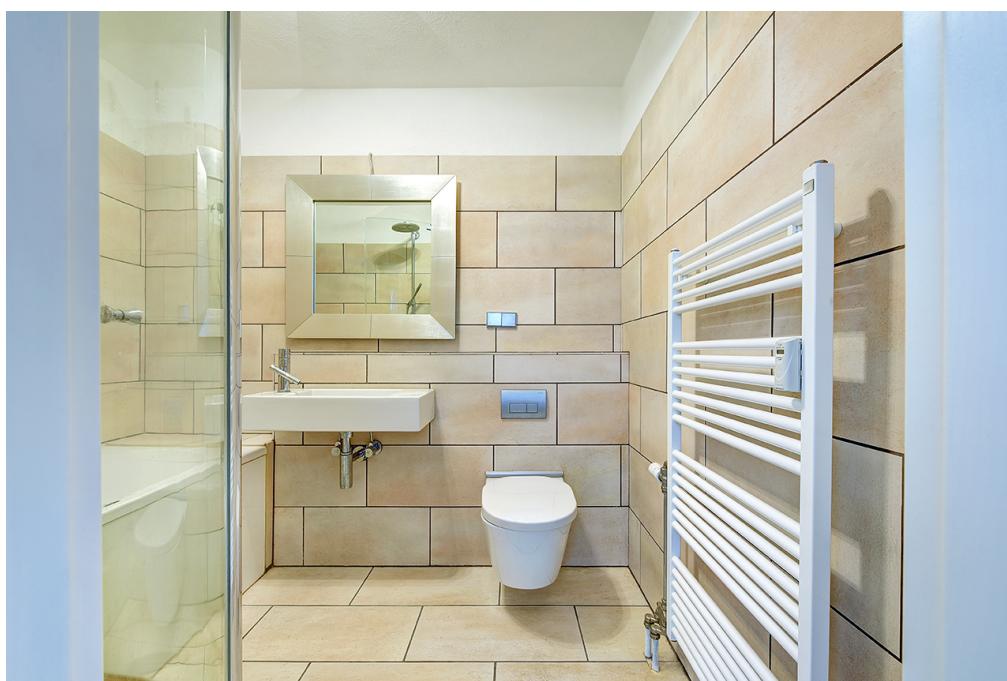
Codice oggetto: 26013005 - 40591 Düsseldorf – Wersten

La proprietà



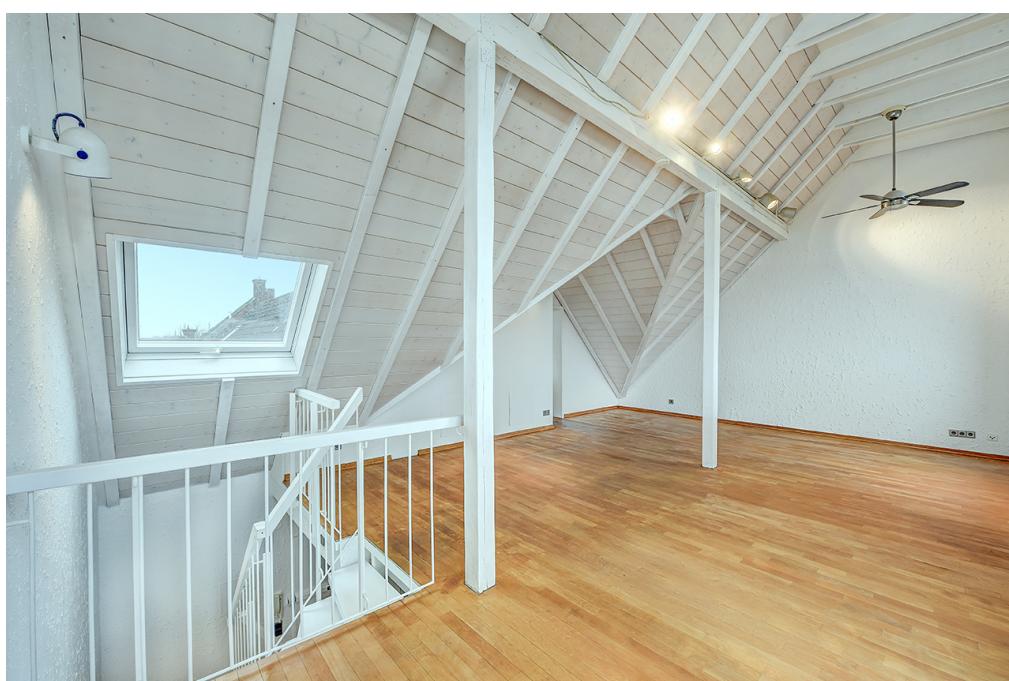
Codice oggetto: 26013005 - 40591 Düsseldorf – Wersten

La proprietà



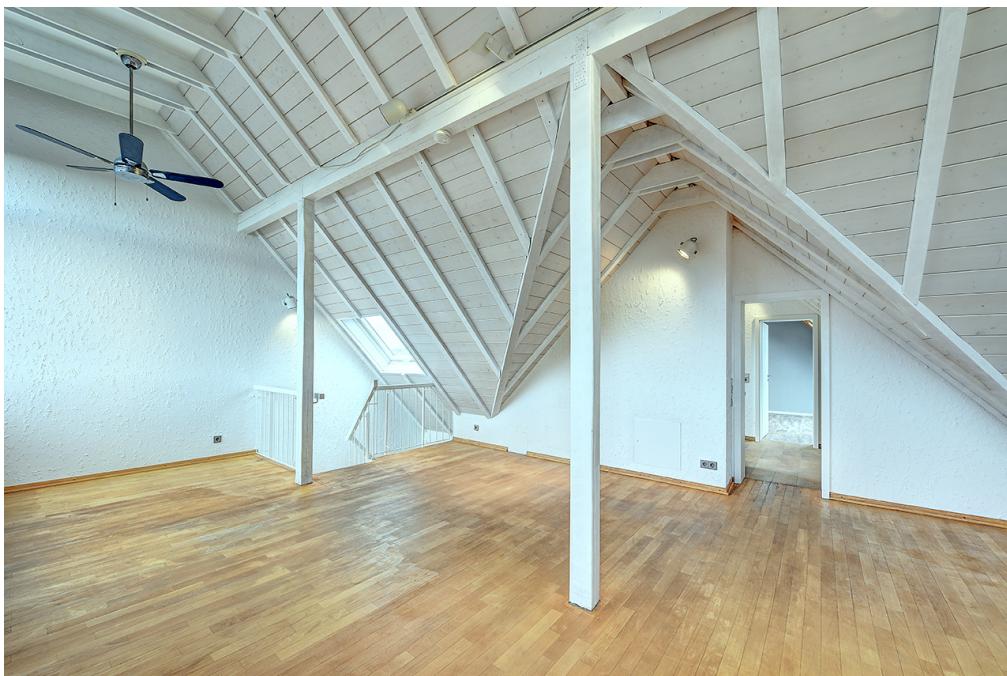
Codice oggetto: 26013005 - 40591 Düsseldorf – Wersten

La proprietà



Codice oggetto: 26013005 - 40591 Düsseldorf – Wersten

La proprietà



Codice oggetto: 26013005 - 40591 Düsseldorf – Wersten

La proprietà



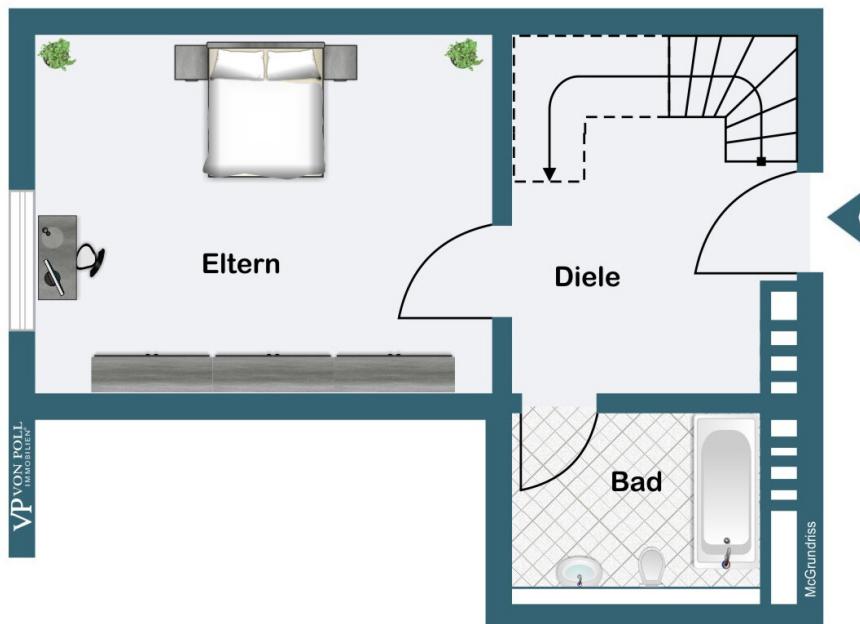
Codice oggetto: 26013005 - 40591 Düsseldorf – Wersten

La proprietà



Codice oggetto: 26013005 - 40591 Düsseldorf – Wersten

La proprietà



Codice oggetto: 26013005 - 40591 Düsseldorf – Wersten

Una prima impressione

Lichtdurchflutete Maisonette mit Holzdach und modernisiertem Wohlfühlbad

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung bietet eine Gesamtfläche von ca. 97 m², die sich über das zweite Obergeschoß und das Dachgeschoß erstreckt, und überzeugt mit besonderem Charme. Die Immobilie befindet sich in einem 1984 fertiggestellten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch ihren sehr guten Pflegezustand sowie durch regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen. Ein besonderes Highlight ist das umfassend modernisierte Badezimmer aus dem Jahr 2022, das zeitgemäßen Komfort garantiert.

Schon beim Betreten der Wohnung fällt die freundliche, helle Atmosphäre ins Auge: Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Die Maisonette-Bauweise sorgt für eine spannende Aufteilung auf zwei Ebenen und verleiht dem Grundriss eine individuelle Note. Gemütliche Dachschrägen und die charakteristischen Holzdecken unterstreichen das wohnliche Ambiente – insbesondere im oberen Bereich entsteht dadurch eine besonders behagliche Stimmung.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind – ob als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der mit attraktivem Parkettboden ausgestattet ist und Raum für entspannte Stunden mit Familie oder Freunden bietet.

Die teilmöblierte Küche ist mit modernen Küchenschränken ausgestattet und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug bei gleichzeitig flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten.

Das modernisierte Badezimmer überzeugt mit einer komfortablen Kombination aus Badewanne und Dusche, die Funktionalität und Erholung harmonisch vereint. Hochwertige Armaturen sowie zeitgemäße Fliesen unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck.

Dank der durchdachten Raumaufteilung steht Ihnen ausreichend Stellfläche für Schränke und Regale zur Verfügung. Die Aufteilung auf zwei Ebenen schafft zusätzlich ein angenehmes Wohngefühl und ermöglicht individuelle Rückzugsorte – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

Auch das Gebäude selbst präsentiert sich in einem sehr ordentlichen Zustand: Ein

gepflegtes Treppenhaus, saubere Außenanlagen und eine harmonische Hausgemeinschaft tragen zu einem positiven Gesamtbild bei. Für Ihr Fahrzeug steht zudem eine eigene Garage zur Verfügung – ein besonderer Vorteil, insbesondere in gefragten Lagen.

Die attraktive Lage überzeugt durch eine hervorragend ausgebauten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig befinden sich Grün- und Erholungsflächen nur wenige Minuten entfernt – perfekt für eine gelungene Balance zwischen Alltag und Freizeit.

Diese Maisonette-Wohnung vereint einen durchdachten Grundriss, eine solide Bausubstanz und ein modernes Wohnambiente. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort – wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

Codice oggetto: 26013005 - 40591 Düsseldorf – Wersten

Dettagli dei servizi

Parkett
Laminat
teilweise Küchenschränke
Maisonette
modernisiertes Badezimmer mit Wanne und Dusche
Dachschrägen / gemütliches Holzdach
ca. 12 m² großer Raum im Dachgeschoss (Nutzfläche)
helle Wohnung
gepflegtes Mehrfamilienhaus
Garage

Codice oggetto: 26013005 - 40591 Düsseldorf – Wersten

Tutto sulla posizione

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 Spazierengehen 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

Codice oggetto: 26013005 - 40591 Düsseldorf – Wersten

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.2.2029.

Endenergiebedarf beträgt 140.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

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.

Codice oggetto: 26013005 - 40591 Düsseldorf – Wersten

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