Düsseldorf – Rath

Gartenliebe trifft Stadtleben – neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

Objektnummer: 26013123



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf – Rath

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf – Rath

Auf einen Blick

Objektnummer	26013123
Wohnfläche	ca. 79 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2022
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 29000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf – Rath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil
Energieausweis gültig bis	20.11.2032
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	51.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	8

Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf – Rath

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf – Rath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf – Rath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf – Rath

Die Immobilie

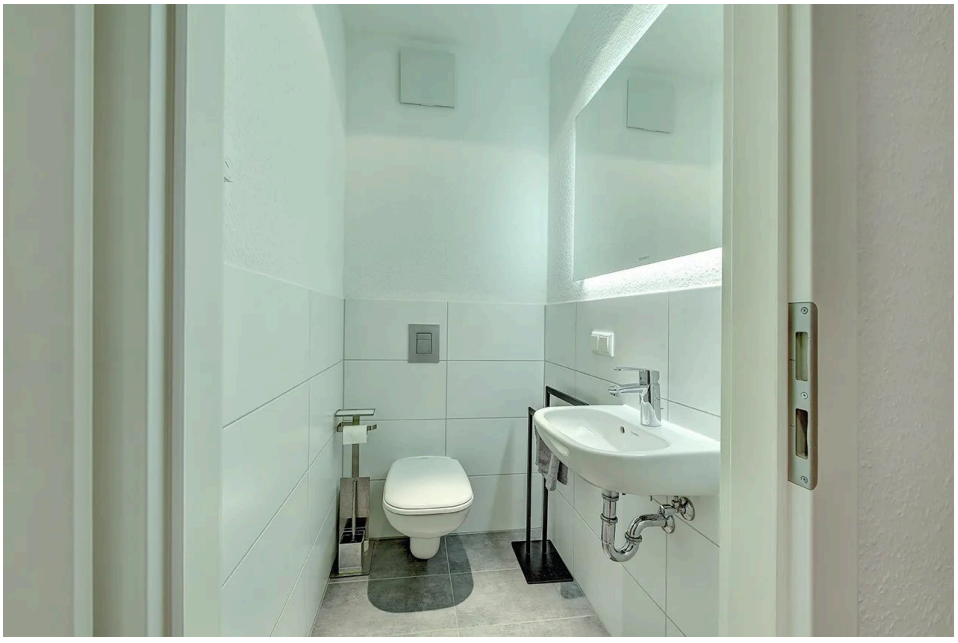




Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf – Rath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf – Rath

Die Immobilie

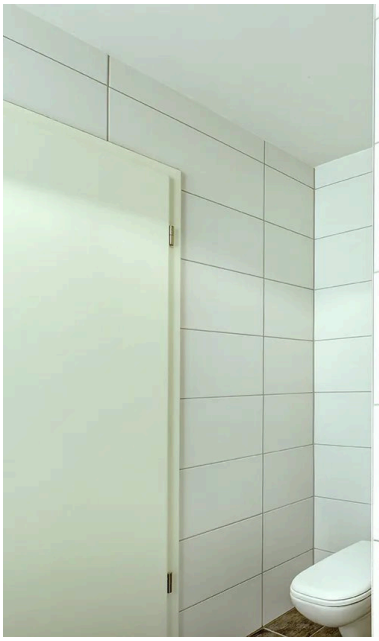




Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf – Rath

Die Immobilie







Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf – Rath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf – Rath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf – Rath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf – Rath

Die Immobilie

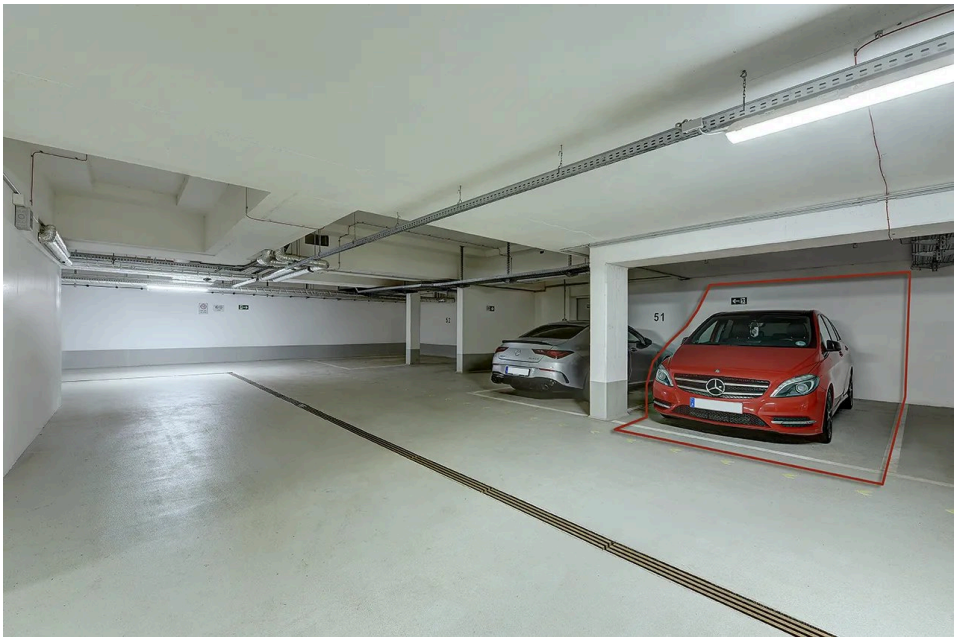




Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf – Rath

Die Immobilie





Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf – Rath

Ein erster Eindruck

Draußen frühstücken, im Grünen entspannen und den Alltag mit kurzen Wegen gestalten: Diese moderne Erdgeschosswohnung verbindet einen eigenen Garten mit den Vorzügen des urbanen Wohnens. Auf ca. 79 m² erwartet Sie ein durchdachtes Zuhause mit drei Zimmern, einer großzügigen Terrasse und einem offenen Wohnkonzept.

Das 2022 fertiggestellte Gebäude und die gepflegte Wohnanlage schaffen einen ansprechenden Rahmen. Bodentiefe Fenster bringen viel Tageslicht in die Räume und eröffnen schöne Blicke ins Grün. Den Mittelpunkt bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich: Hier finden gemeinsames Kochen, gesellige Abende und ruhige Stunden auf dem Sofa ihren Platz.

Direkt angeschlossen liegt die Terrasse mit dem eigenen kleinen Garten. Ob ein Kaffee am Morgen, ein gutes Buch am Nachmittag oder ein Abendessen unter freiem Himmel – der Außenbereich erweitert das Wohnen um einen besonders schönen Lieblingsplatz.

Zwei weitere Zimmer bieten Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe: als Schlafzimmer und Homeoffice, als Kinderzimmer oder als Rückzugsort für Gäste. Das moderne Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und ein separates Gäste-WC ergänzen den Grundriss. Praktisch ist der Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Robuster Vinylboden in Parkettoptik, Fußbodenheizung und die Wärmeversorgung über Fernwärme sorgen für zeitgemäßen Komfort. Die weitgehend schwellenarme Gestaltung und der neuwertige Zustand machen die Wohnung zu einem Zuhause, das sich in unterschiedlichen Lebensphasen angenehm nutzen lässt.

Ein eigener Kellerraum und ein gemeinschaftlicher Fahrradraum ergänzen das Angebot. Die vorhandene Einbauküche sowie der Tiefgaragenstellplatz können separat erworben werden; beide sind nicht im ausgewiesenen Kaufpreis enthalten.

Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf – Rath

Ausstattung und Details

- Eigener Garten und großzügige Terrasse – privater Freiraum direkt vor der Wohnzimmertür
- Baujahr 2022 und neuwertiger, sehr gepflegter Zustand
- Ca. 79 m² mit drei Zimmern und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Bodentiefe Fenster und schöne Grünblicke
- Fußbodenheizung und Fernwärme
- Weitgehend schwellenarme Gestaltung
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und separates Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum, eigener Kellerraum und gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Einkaufen, Gastronomie, Ärzte, ÖPNV und Wald fußläufig erreichbar
- separat zu erwerbendem Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf – Rath

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im Düsseldorfer Stadtteil Rath. Das gewachsene Wohnumfeld verbindet eine vielseitige Infrastruktur mit Grünflächen und Möglichkeiten zur Erholung.

Supermärkte, Ärzte, Restaurants und Angebote des öffentlichen Nahverkehrs sind fußläufig erreichbar. Das erleichtert den Alltag und macht viele Wege auch ohne Auto unkompliziert möglich.

Für den Ausgleich im Grünen liegt ein Waldgebiet ebenfalls in fußläufiger Entfernung. Ob eine kleine Runde nach Feierabend, ein Spaziergang am Wochenende oder Sport im Freien – Natur und Stadtleben lassen sich hier gut miteinander verbinden.

Die Anbindung an das Düsseldorfer Stadtgebiet sowie das regionale Straßennetz ergänzt die Standortqualitäten. Eine attraktive Lage für alle, die kurze Wege schätzen und zugleich gerne im Grünen wohnen.

Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf – Rath

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf – Rath

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com