Düsseldorf

Charmante Altbauwohnung mit Garten und Potenzial

Objektnummer: 26013199



KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26013199 - 40599 Düsseldorf

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

Objektnummer: 26013199 - 40599 Düsseldorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26013199
Wohnfläche	ca. 150 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1931

Kaufpreis	398.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26013199 - 40599 Düsseldorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.01.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	195.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1931

Objektnummer: 26013199 - 40599 Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013199 - 40599 Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013199 - 40599 Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013199 - 40599 Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013199 - 40599 Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013199 - 40599 Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013199 - 40599 Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013199 - 40599 Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013199 - 40599 Düsseldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26013199 - 40599 Düsseldorf

Ein erster Eindruck

Diese besondere Etagenwohnung verbindet eine großzügige Wohnfläche mit dem unverwechselbaren Charme eines klassischen Altbaus. Auf rund 150 m² erwartet Sie ein Zuhause mit hellen, freundlichen Räumen, stilvollen Altbaudetails und vielfältigen Möglichkeiten, eigene Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

Der durchdachte Grundriss umfasst vier Zimmer und bietet eine angenehme Verbindung aus großzügigem Wohnen und privaten Rückzugsbereichen. Die Küche ist harmonisch geschnitten und wird inklusive der vorhandenen Einbauküche übergeben. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Hauswirtschafts- bzw. Abstellbereich.

Besondere Aufmerksamkeit verdienen die charakteristischen Details der Wohnung. Eine klassische Sprossenschiebetür sowie Stuckelemente an den Decken verleihen den Räumlichkeiten eine besondere Ausstrahlung und unterstreichen den gewachsenen Altbaucharakter. Die großzügigen Fensterflächen sorgen zudem für eine angenehme natürliche Belichtung.

Auch das Badezimmer bietet mit einer finnischen Sauna aus dem Jahr 2013 inklusive integrierter Beleuchtung ein besonderes Ausstattungsdetail. Das darüberliegende Mansardenzimmer eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Arbeits-, Gäste- oder Rückzugsbereich.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit eine interessante Grundlage für eine individuelle Modernisierung. Hier besteht die Möglichkeit, die vorhandene Raumstruktur und den besonderen Altbaucharakter aufzugreifen und die Wohnung nach eigenen Vorstellungen zeitgemäß zu gestalten.

Ein weiterer Pluspunkt ist der zur Wohnung gehörende Gartenteil mit Gartenhaus sowie Strom- und Grundwasseranschluss. Hier eröffnet sich zusätzlicher Raum für Erholung, individuelle Gestaltung und persönliche Gartenideen.

Das gepflegte Gebäude aus dem Jahr 1931 umfasst drei Wohneinheiten. Zwei Kellerräume ergänzen das Angebot.

Eine Immobilie für Menschen, die klassische Altbauwerte, Individualität und großzügiges Wohnen schätzen und Freude daran haben, einem besonderen Zuhause mit Geschichte eine persönliche Note zu verleihen.

Objektnummer: 26013199 - 40599 Düsseldorf

Ausstattung und Details

Die Immobilie überzeugt durch eine individuelle Ausstattung, einen durchdachten Grundriss und zahlreiche besondere Details, die ihr einen ganz eigenen Charakter verleihen. Die wesentlichen Merkmale im Überblick:
- ca. 150 m² Wohnfläche
- vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer
- Individuell gestaltete Wohnräume mit ausgewählten Tapeten, Parkettböden
- Einbauküche inklusive
- Badezimmer mit finnischer Sauna (Baujahr 2013), Dusche und Waschbecken
- Separates WC
- Zusätzliches Mansardenzimmer
- Hauswirtschafts- und Abstellraum
- Zwei Kellerräume
- Eigener Gartenanteil, Gartenhaus sowie Strom- und Grundwasseranschluss
- Balkon
- Gasheizung (2020), separate Heizungsanlage je Wohneinheit
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Kunststofffenster, doppelt verglast (1983)
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten
- Baujahr 1931
- Hausgeld: ca. 317 € monatlich

Objektnummer: 26013199 - 40599 Düsseldorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Düsseldorfer Süden, in einem gewachsenen Wohnumfeld mit einer angenehmen Mischung aus Wohnbebauung und städtischer Infrastruktur.

Der Standort bietet eine gute Verbindung zwischen ruhigem Wohnen und der Erreichbarkeit der Düsseldorfer Innenstadt.
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie gastronomische Angebote befinden sich im näheren Umfeld. Auch Kindergärten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind im Stadtteil und den angrenzenden Stadtteilen vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über das Düsseldorfer Rheinbahnnetz. Über die Stadtbahnverbindungen im Süden Düsseldorfs bestehen Verbindungen in Richtung Innenstadt, Hauptbahnhof und weiterer Stadtteile. Der Düsseldorfer Hauptbahnhof bietet darüber hinaus Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Auch mit dem Pkw ist der Standort gut erreichbar.
Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen bestehen Verbindungen in Richtung Innenstadt sowie zu den Autobahnen A46 und A59. Damit sind auch die umliegenden Städte und das weitere Rheinland gut erreichbar.

Die Lage verbindet somit eine alltagstaugliche Infrastruktur mit der Möglichkeit, die Vorzüge der Landeshauptstadt Düsseldorf zu nutzen.

Objektnummer: 26013199 - 40599 Düsseldorf

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.Haben wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weiterführende Informationen zur Verfügung und freuen uns, Ihnen die Besonderheiten dieser Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vorstellen zu dürfen.

Für Fragen rund um die Finanzierung bieten wir Ihnen auf Wunsch ebenfalls eine individuelle Beratung in Zusammenarbeit mit unseren Finanzierungsexperten an.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Sie persönlich kennenzulernen.

Objektnummer: 26013199 - 40599 Düsseldorf

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