

Düsseldorf - Rath

Lichtdurchflutetes Zuhause mit Terrasse und Rundum-Grünblick

Objektnummer: 26013123



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 539.000 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**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

Auf einen Blick

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

Kaufpreis	539.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	KWK_Fossil	Endenergiebedarf	51.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.11.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	8

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

Die Immobilie



Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

Ein erster Eindruck

Diese ca. 79 m² große Wohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, den neuwertigen Zustand und eine hochwertige Ausstattungsqualität. Das Gebäude wurde im Jahr 2022 fertiggestellt und befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage, die sich durch ihren gepflegten Gesamteindruck und einen überall gegebenen Grünblick auszeichnet. Die Etagenwohnung liegt in einer Wohnlage, die sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens direkt vor der Haustür bietet: Ärzte, Restaurants, Supermärkte, der öffentliche Nahverkehr und ein nahegelegener Wald sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Räumlichkeiten verteilen sich auf insgesamt drei Zimmer. Zwei Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten für Familie, Gäste oder ein Homeoffice. Das große Badezimmer ist zeitgemäß ausgestattet und verfügt über eine ebenerdige Dusche. Weiterhin verfügt diese charmante Wohnung über ein Gäste-WC. Die dezente Farbgestaltung vermittelt ein ansprechendes, wohnliches Ambiente.

Ein weiteres Highlight ist die Einbauküche, die bereits im Preis enthalten ist. Sie wurde mit hochwertigen Geräten und funktionalen Stauraumlösungen geplant und sorgt so für optimalen Komfort im Alltag. Bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und ermöglichen einen ungehinderten Blick ins Grüne, wodurch eine angenehme Wohnatmosphäre entsteht.

Die Wohnung bietet zudem eine großzügige Terrasse, die ideale Bedingungen für entspannte Stunden im Freien schafft und den Wohnraum erweitert. Robuster Vinylparkett sorgt in sämtlichen Bereichen für eine pflegeleichte und widerstandsfähige Oberfläche. Die moderne Fußbodenheizung, die mittels Fernwärme betrieben wird, garantiert eine gleichmäßige und effiziente Wärmeverteilung in allen Wohnräumen.

Die durchdachte Ausstattung der Wohnung bietet neben der hochwertigen Bauweise viel Komfort und entspricht den Anforderungen zeitgemäßen Wohnens. Mit dem neuwertigen Zustand lässt sich hier ein sofortiges Einziehen ohne Renovierungsaufwand realisieren. Die barrierearme Dusche und bodentiefe Fenster leisten zugleich ihren Beitrag zu Komfort und Funktionalität.

Das Zusammenspiel aus moderner Gebäudetechnik, energieeffizienter Heizung und einer bis ins Detail ansprechenden Ausstattung sorgt für ein stimmiges Gesamtbild. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Einzelpersonen, die Wert auf zeitgemäßes Wohnen in gepflegtem Umfeld legen.

Dank der hervorragenden Nahversorgung, der kurzen Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie dem Naherholungsgebiet Wald ergeben sich beste Voraussetzungen für eine ausgewogene Lebensqualität. Überzeugen Sie sich selbst bei einer individuellen Besichtigung von den Vorteilen dieser hochwertigen Immobilie. Ihre neue Wohnung erwartet Sie.

Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

Ausstattung und Details

Gäste-WC

ebenerdige Dusche

Einbauküche

bodentiefe Fenster

Terrasse

Vinylparkett (sehr robust)

gepflegte Wohnanlage

überall Grünblick

alles fußläufig (Ärzte, Restaurants, Supermärkte, ÖPNV, Wald)

Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohnlage im Düsseldorfer Norden, die sich durch eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege und eine hohe Lebensqualität auszeichnet. Die Umgebung verbindet urbanes Wohnen mit zahlreichen Grünflächen und einem gewachsenen Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie vielfältige Gastronomieangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen sind im Umfeld vorhanden und machen den Standort besonders attraktiv.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Düsseldorfer Innenstadt, des Flughafens sowie der umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahnen A44, A52 und A57 sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine optimale regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Parks, Grünanlagen sowie die Rheinauen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein.

Die Lage vereint damit die Vorzüge einer hervorragend angebundenen Stadtlage mit einem angenehmen Wohnumfeld und zählt zu den gefragten Wohnstandorten im Düsseldorfer Norden. Ideal für alle, die urbanes Leben, kurze Wege und eine hohe Wohnqualität gleichermaßen schätzen.

Objektnummer: 26013123 - 40472 Düsseldorf - Rath

Weitere Informationen

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