

Düsseldorf - Wersten

Maisonette mit Loftcharakter – außergewöhnliches Wohnen über den Dächern von Düsseldorf-Wersten

Número de propiedad: 26013005



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 275.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 94,26 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

De un vistazo

Número de propiedad	26013005
Superficie habitable	ca. 94,26 m ²
Piso	3
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1982
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 25000 EUR (Alquilar)

Precio de compra	275.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Buyer's commission is 3.57 % (incl. VAT) of the notarized purchase price
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 5 m ²

Número de propiedad: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural pesado
Certificado energético válido hasta	20.02.2029
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	140.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	2002

Número de propiedad: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propiedad



Número de propiedad: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propiedad



Número de propiedad: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propiedad



Número de propiedad: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propiedad



Número de propiedad: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propiedad



Número de propiedad: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propiedad



Número de propiedad: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propiedad



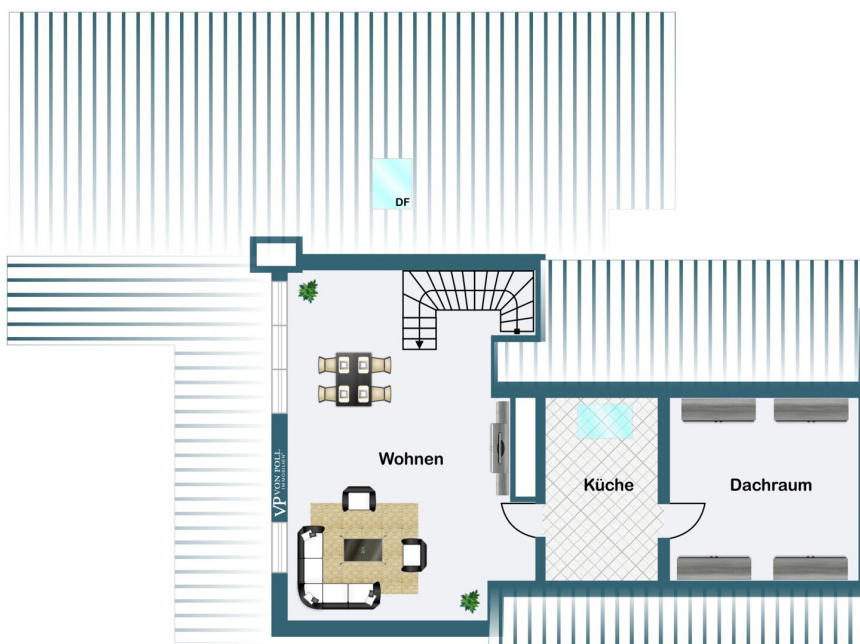
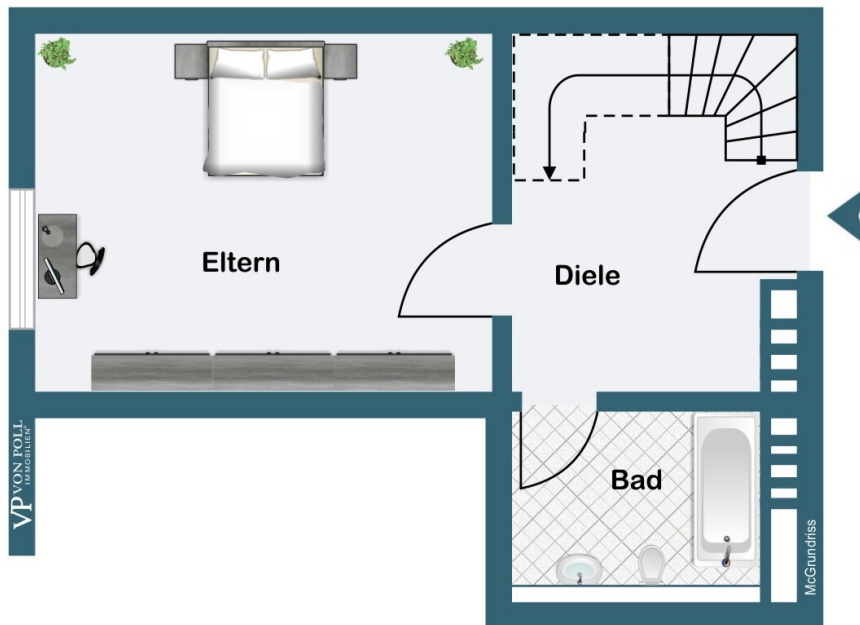
Número de propiedad: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propiedad



Número de propiedad: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propiedad



Número de propiedad: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Una primera impresión

Wer glaubt, in Wersten nur klassische Eigentumswohnungen zu finden, wird hier überrascht.

Loftgefühl statt gewöhnlicher Eigentumswohnung...

Schon beim Betreten wird deutlich: Diese Immobilie ist alles andere als gewöhnlich.

Der beeindruckende Wohnbereich mit außergewöhnlicher Deckenhöhe, sichtbarem Dachstuhl und großen Fensterflächen schafft eine Atmosphäre, die man in klassischen Eigentumswohnungen nur selten findet. Licht, Raum und Architektur verschmelzen hier zu einem Wohngefühl, das eher an ein modernes Loft erinnert als an eine typische Maisonettewohnung.

Die Immobilie erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine Wohnfläche von ca. 66,78 m² gemäß Teilungserklärung sowie eine tatsächlich nutzbare Gesamtfläche von rund 94 m². Dadurch entstehen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, Singles mit Homeoffice oder alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

Das modernisierte Badezimmer, der attraktive Parkettboden, die offene Raumgestaltung und der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz runden dieses besondere Angebot ab.

Wer eine Immobilie mit Charakter sucht und sich bewusst von gewöhnlichen Grundrissen abheben möchte, findet hier ein Zuhause mit außergewöhnlichem Wohngefühl.

Número de propiedad: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Detalles de los servicios

Highlights

- außergewöhnlicher Wohnbereich mit Loftcharakter
- beeindruckende Deckenhöhe und sichtbarer Dachstuhl
- Maisonette über zwei Ebenen
- ca. 94 m² nutzbare Gesamtfläche
- ca. 66,78 m² Wohnfläche gemäß Teilungserklärung
- modernes Badezimmer
- ideale Homeoffice-Möglichkeiten
- Parkett-, Vinyl- und Fliesenböden
- Tiefgaragenstellplatz
- gepflegte Wohnanlage
- sofort verfügbar

Número de propiedad: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Wersten. Die gewachsene Wohnlage zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, gepflegte Wohnbebauung sowie zahlreiche Grünflächen aus und verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität.

Besonders attraktiv ist die ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Auch der Freizeitwert überzeugt. Der nahegelegene Botanische Garten der Heinrich-Heine-Universität lädt zu erholsamen Spaziergängen im Grünen ein. Darüber hinaus bieten die weitläufigen Grünanlagen rund um den Brückerbach sowie der sogenannte „Werstener Deckel“ ideale Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten, Joggingrunden oder entspannte Stunden im Freien.

Familien profitieren von einem umfangreichen Angebot an Kindergärten sowie Schulen verschiedener Bildungsformen, die sich in kurzer Entfernung befinden. Die Nähe zur Heinrich-Heine-Universität und zur Universitätsklinik Düsseldorf macht den Standort zusätzlich attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Die anhaltend hohe Nachfrage von Studierenden, wissenschaftlichen Mitarbeitern und Klinikbeschäftigten sorgt für nachhaltige Vermietungsperspektiven.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Bus- und U-Bahn-Linien gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Düsseldorfer Innenstadt, die mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar ist. Über die nahegelegenen Autobahnen und Schnellstraßen bestehen zudem optimale Verbindungen in Richtung Neuss, Krefeld, Mönchengladbach, Hilden, Leverkusen und Köln.

Wersten zählt seit Jahren zu den gefragten Wohnlagen im Düsseldorfer Süden und überzeugt durch die gelungene Kombination aus guter Infrastruktur, hoher Lebensqualität, viel Grün und einer ausgezeichneten Erreichbarkeit.

Auszug Infrastruktur

Kindergärten

- Städtische Tageseinrichtung

- AWO Lummerland
 - Montessori Kinderhaus St. Theresia
 - AWO Kita Cronenburg
- u. a.

Grundschulen

- Theodor-Heuss-Schule
- Christophorus-Schule
- KGS Marien-Schule
- GGS Henri-Dunant-Schule

Weiterführende Schulen

- Josef-Beuys-Gesamtschule
- Benzenberg-Realschule
- Wim-Wenders-Gymnasium
- Katholische Hauptschule

Número de propiedad: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com