

Düsseldorf - Wersten

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

CODE DU BIEN: 26013005



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 275.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 94,26 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26013005
Surface habitable	ca. 94,26 m ²
Etage	3
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1982
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Location)

Prix d'achat	275.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Buyer's commission is 3.57 % (incl. VAT) of the notarized purchase price
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 5 m ²

CODE DU BIEN: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétique valable jusqu'au	20.02.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	140.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propriété



CODE DU BIEN: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propriété



CODE DU BIEN: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propriété



CODE DU BIEN: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propriété



CODE DU BIEN: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propriété



CODE DU BIEN: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propriété



CODE DU BIEN: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propriété



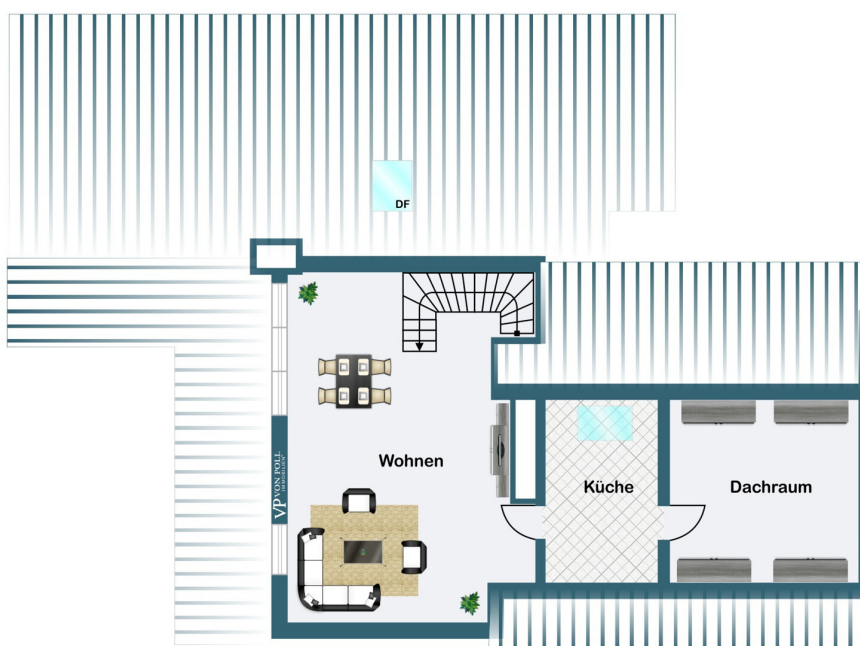
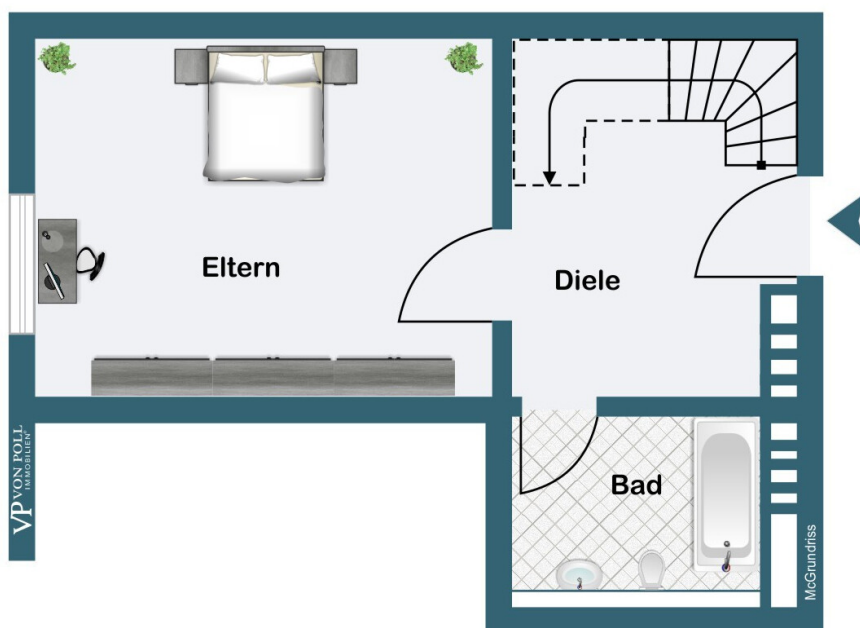
CODE DU BIEN: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propriété



CODE DU BIEN: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

La propriété



CODE DU BIEN: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26013005 - 40591 Düsseldorf - Wersten

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com