

Düsseldorf – Unterrath

# Sehr gepflegtes 3-Familienhaus mit Garagen und ausreichend Stellplätzen und schönem Garten!

Objektnummer: 24013133



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 283,86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 912 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

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

Objektnummer: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## Auf einen Blick

Objektnummer	24013133
Wohnfläche	ca. 283,86 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	6
Baujahr	1966
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.199.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	232.92 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.08.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur 5 Minuten.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



Objektnummer: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und besticht durch seine solide Bauweise sowie seinen sehr gepflegten Zustand. Jede der drei Parteien genießt den Vorteil einer eigenen Etage, was zu einer angenehmen und harmonischen Mieterstruktur beiträgt. Das Haus verfügt über eine Terrasse mit direktem Zugang zum großzügigen Garten im Erdgeschoss, einen Balkon sowohl im 1. Obergeschoss, als auch in der gemütlichen Dachgeschosswohnung. Jede Wohneinheit ist mit einem separaten Kellerraum ausgestattet und hat einen eigenen PKW- oder Garagenstellplatz in der Doppelgarage, was zusätzlichen Komfort bietet. Das Treppenhaus ist gepflegt und verleiht dem Haus einen einladenden Charakter. Im Erdgeschoss befindet sich eine helle 3-Zimmer-Wohnung mit einem Badezimmer inklusive Gäste-WC, einer Terrasse und direktem Zugang zum Garten – ideal für Familien oder Paare, die die Nähe zur Natur schätzen. Das 1. Obergeschoss bietet ebenfalls 3 Zimmer und einen Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt. Im Dachgeschoss findet sich eine weitere gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, die sich perfekt für Singles oder Paare eignet. Alle Wohnungen beinhalten sowohl ein Badezimmer, als auch ein Gäste-WC. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und wurde in massiver Bauweise errichtet, was Langlebigkeit und Stabilität garantiert. Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine hervorragende Möglichkeit für Kapitalanleger, stabile Mieteinnahmen zu erzielen, und ist zudem ideal für Eigennutzer, die ein gepflegtes und gut strukturiertes Objekt suchen. Mit seiner durchdachten Aufteilung und den zahlreichen Annehmlichkeiten wie Garten, Terrasse, Balkonen und Stellplätzen stellt diese Immobilie eine wertvolle Investition dar.

Objektnummer: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## Ausstattung und Details

3 Parteien Haus  
Terrasse, Garten  
Doppelgarage  
Gäste-WC in allen Wohnungen  
PKW-Stellplätze  
solide Bauweise  
voll unterkellert  
gepflegtes Treppenhaus  
Eine Wohnung pro Etage  
Harmonische Mieterstruktur  
Mieteinnahmen pro Jahr (netto): 38.832 EUR  
Betriebskosten pro Jahr (ohne Heizung): 5.100 EUR  
gut angebundene Lage  
sehr gute Infrastruktur  
sehr gepflegtes Gesamterscheinungsbild



Objektnummer: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich im Stadtteil Unterrath. Der Stadtteil gehört zu einer der beliebtesten Wohnlagen Düsseldorfs, da das Wohnen im Grünen und die gute Infrastruktur dem Stadtteil eine besondere Attraktivität verleihen. Unterrath besticht vor allem durch die ausgezeichnete überregionale Verkehrsanbindung über die A52 sowie über die A44. Des Weiteren stehen Ihnen die S-Bahn, Buslinien, Straßenbahnen und die U-Bahn als Fortbewegungsmittel in das Zentrum und die umliegenden Städte zur Verfügung. Es überwiegen hauptsächlich Reihen- und Doppelhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser in der Siedlung- der Stadtteil ist durch zahlreiche kleine Grünflächen und Parkanlagen aufgelockert. In direkter Nachbarschaft befinden sich Kindergärten, Grundschulen, Realschulen und Gymnasien, sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants. Auf der Golzheimer Heide befinden sich zwei Grundschulen. Gymnasium: Max-Planck im angrenzenden Stadtteil Stockum. Straßenbahn und Buslinien sind fußläufig erreichbar. Spielplätze, ein Schwimmbad, Sportvereine, der Aquazoo und ruhige Parkanlagen, wie z.B. der Nordpark, von dem aus man auch schnell den Rhein erreichen kann, gehören hier zu den vielseitigen Freizeitangeboten, wie die Stadtbücherei und der örtliche Turnverein. Das Düsseldorfer Messegelände, die Esprit Arena und der Flughafen sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 232.92 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)