

Düsseldorf – Rath

# Charismatische Jugendstilwohnung: Saniert, optimaler Grundriss, zentrumsnah mit Aufzug

Objektnummer: 25013004



KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25013004 - 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: 25013004 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Auf einen Blick

Objektnummer	25013004	Kaufpreis	220.000 EUR
Wohnfläche	ca. 63 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2.5		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1910	Modernisierung / Sanierung	2024
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25013004 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	133.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.04.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 25013004 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013004 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013004 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013004 - 40472 Düsseldorf – Rath

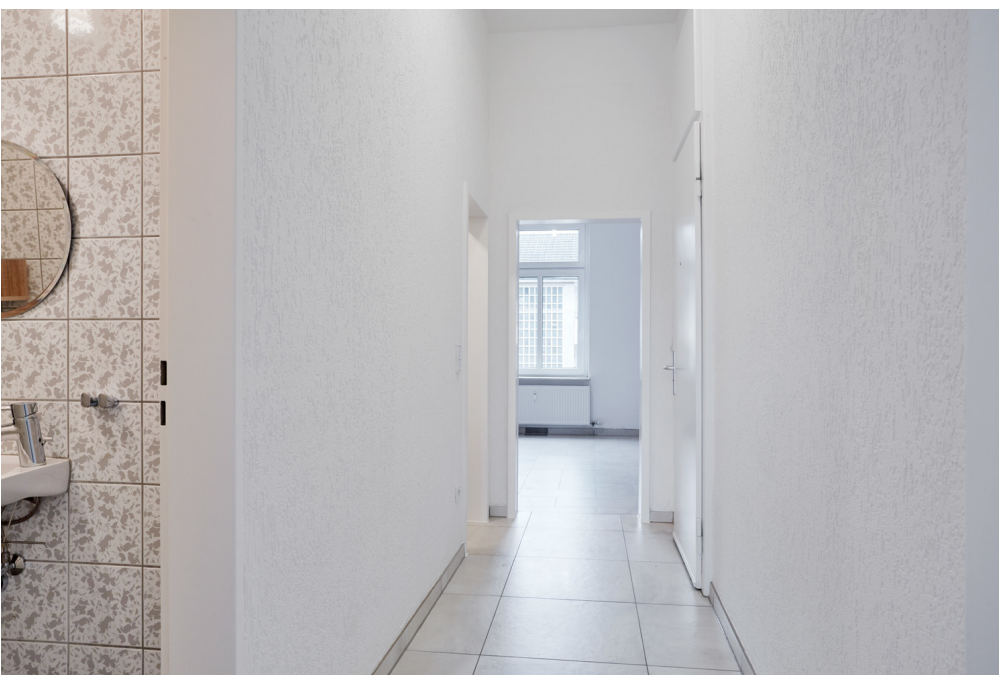
## Die Immobilie





Objektnummer: 25013004 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



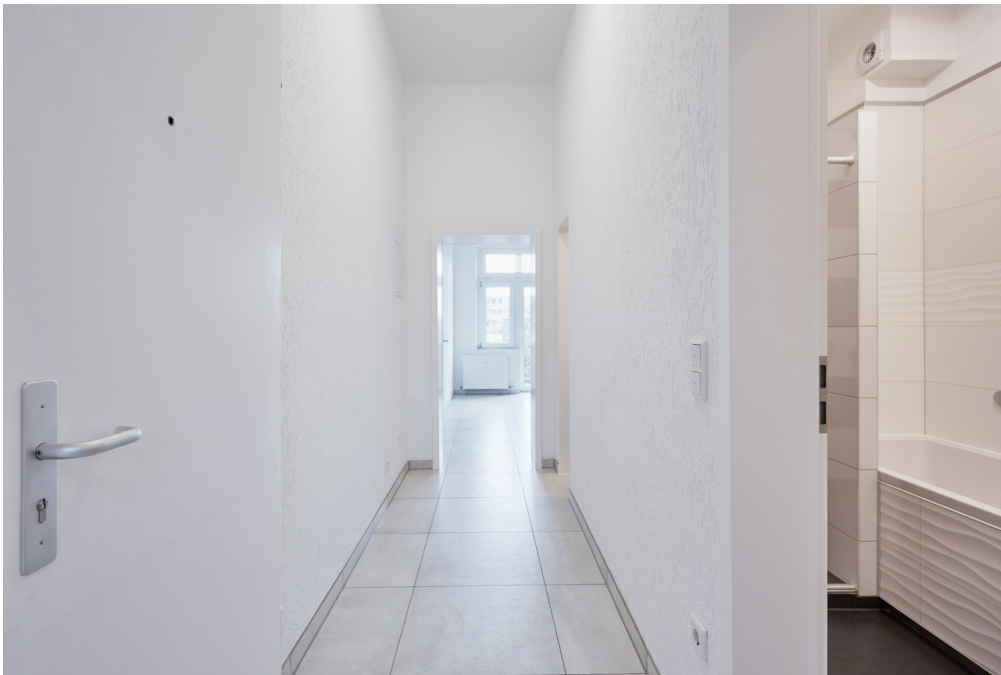
Objektnummer: 25013004 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



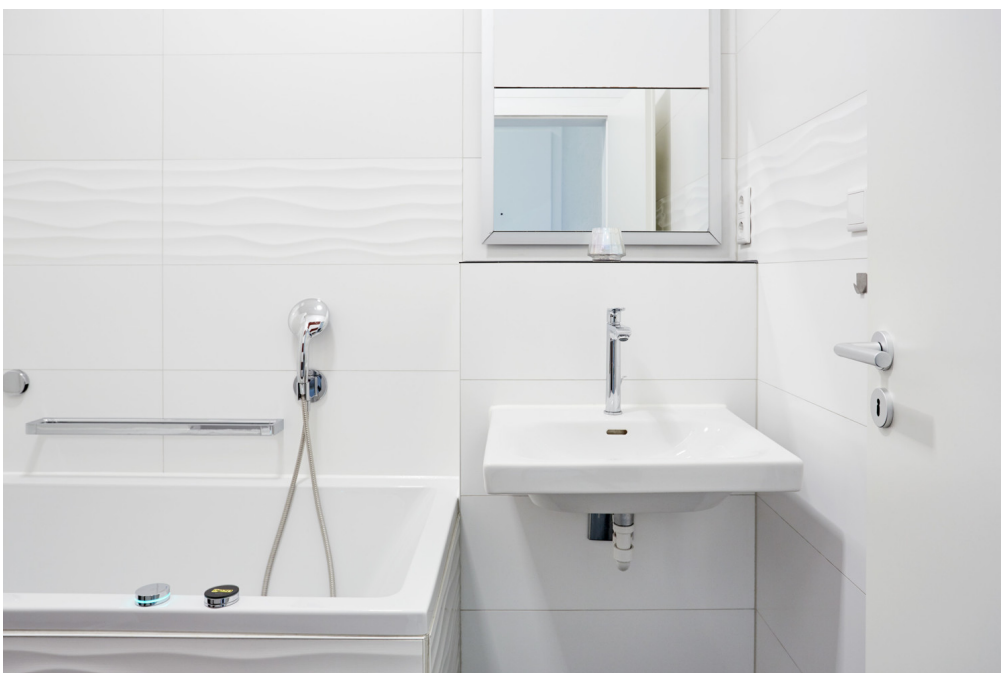
Objektnummer: 25013004 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013004 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013004 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013004 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013004 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013004 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Wohnung bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept in einem modernisierten Jugendstilgebäude aus dem Jahr 1910. Die Immobilie befindet sich im aufstrebenden Stadtteil Rath und ist ab sofort bezugsfrei. Die großzügige Wohnküche ist ein zentraler Bestandteil dieser Wohnung. Sie besticht durch bodentiefe Fenster, die nicht nur das natürliche Licht hereinlassen, sondern auch direkten Zugang zum großflächigen Südwest-Balkon gewähren. Der Balkon bietet einen angenehmen Blick in die Umgebung und lädt zum Verweilen ein. Die Küche bietet ausreichend Platz für einen Essbereich, wodurch sie ein gemütlicher Treffpunkt für gemeinsame Mahlzeiten wird. Der angrenzende Wohnbereich fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Hohe Decken von 3,25 m, charakteristisch für den Jugendstil, verleihen den Räumen eine besondere Atmosphäre und schaffen ein großzügiges Raumgefühl. Das Schlafzimmer ist angenehm dimensioniert und bietet ausreichend Platz für einen Kleiderschrank und ein Doppelbett. Das Badezimmer ist umfassend saniert und präsentiert sich in einem modernen Design mit hochwertigen Fliesen. Es bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Walk-in-Dusche, was Flexibilität und Komfort im Alltag garantiert. Das WC ist vom Badezimmer abgetrennt. Eine zeitgemäße Ausstattung der Elektrik und die Beheizung mittels einer energieeffizienten Gaszentralheizung aus dem Jahr 2023 erfüllen alle modernen Anforderungen. Das Gebäude ist bequem mit einem Aufzug zugänglich, was auch einen seniorengerechten Zugang zur Wohnung im zweiten Obergeschoss ermöglicht. Wichtig zu erwähnen ist, dass der Energieausweis vor der Umstellung auf die Gasbrennwertheizung am Jahresende 2023 erfolgt ist. Zur Vermeidung zukünftiger Sonderumlagen wird eine monatliche Instandhaltungsrücklage in der Höhe von 170 € gebildet. Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Das gepflegte Umfeld und die gute Anbindung an Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten machen diese Wohnung zu einem attraktiven Wohnort. Der Stadtteil Rath bietet eine gute Mischung aus städtischem Leben und ruhigen Wohngegend fußläufig zum Grafenberger Wald. Zusammenfassend bietet diese Wohnung ein modernes und komfortables Wohnambiente in einem historischen Jugendstilgebäude. Sie ist ideal für Singles oder Paare, die die Kombination aus historischem Flair und zeitgemäßem Komfort schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen und Ihr neues Zuhause kennenzulernen.



Objektnummer: 25013004 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Ausstattung und Details

Die Wohnung weist in der Wohnküche großflächige Fenster und Zugang zum Südwest-Balkon

Der Südwest-Balkon genießt über einen Weitblick und hat ausreichend Fläche für Sitzmöglichkeiten

Die Wohnung ist mit hochwertigen und gepflegten Fliesen ausgestattet.

Wohnbereich angrenzend zu der Wohnküche

Saniertes Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Komfortwanne von GKI mit Viega Füll-/Ablaufsteuerung

Zeitgemäße Elektrik (3-adrig) in der ganzen Wohnung

Getrenntes WC

Hohe Decken (3,25m) - Jugendstil

Aufzug

Kellerabteil

Objektnummer: 25013004 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Alles zum Standort

Düsseldorf-Rath ist ein lebendiger Stadtteil im Norden der Landeshauptstadt, der durch seine ausgezeichnete Lage und gute Verkehrsanbindung besticht. Nur wenige Minuten vom Flughafen Düsseldorf und der Autobahn A52 entfernt, bietet Rath eine ideale Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt sowie an die umliegenden Städte und Regionen. Dank seiner zentralen Lage und der guten Anbindung ist Düsseldorf-Rath der perfekte Standort für alle, die sowohl die Vorteile der Großstadt genießen als auch in einem ruhigen, grünen Umfeld wohnen möchten. Die Infrastruktur von Düsseldorf-Rath zeichnet sich durch eine gute Anbindung an sämtliche wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung aus. Der Stadtteil bietet eine hohe Lebensqualität durch eine ausgewogene Mischung aus urbaner Erreichbarkeit und ruhigem Wohnumfeld. Zukunftsperspektivisch ist mit einer weiteren Aufwertung des Stadtteils zu rechnen. Geplante Entwicklungsprojekte und Investitionen in die Infrastruktur werden den Standort noch attraktiver machen, was sowohl die Lebensqualität steigern als auch den Wert von Immobilien langfristig sichern dürfte. Rath ist damit ein zukunftssicherer Ort für Investoren und Privatkäufer gleichermaßen.

Objektnummer: 25013004 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2030. Endenergiebedarf beträgt 133.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25013004 - 40472 Düsseldorf – Rath

## 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)