

Düsseldorf – Garath

# Gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung in grüner Lage

*Número de propiedad: 24013056*



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

PRECIO DE COMPRA: 319.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 82 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24013056 - 40595 Düsseldorf – Garath

- 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: 24013056 - 40595 Düsseldorf – Garath

## De un vistazo

Número de propiedad	24013056
Superficie habitable	ca. 82 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1996
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 15000 EUR (Venta)

Precio de compra	319.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 5 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24013056 - 40595 Düsseldorf – Garath

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	134.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	11.04.2029	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas		

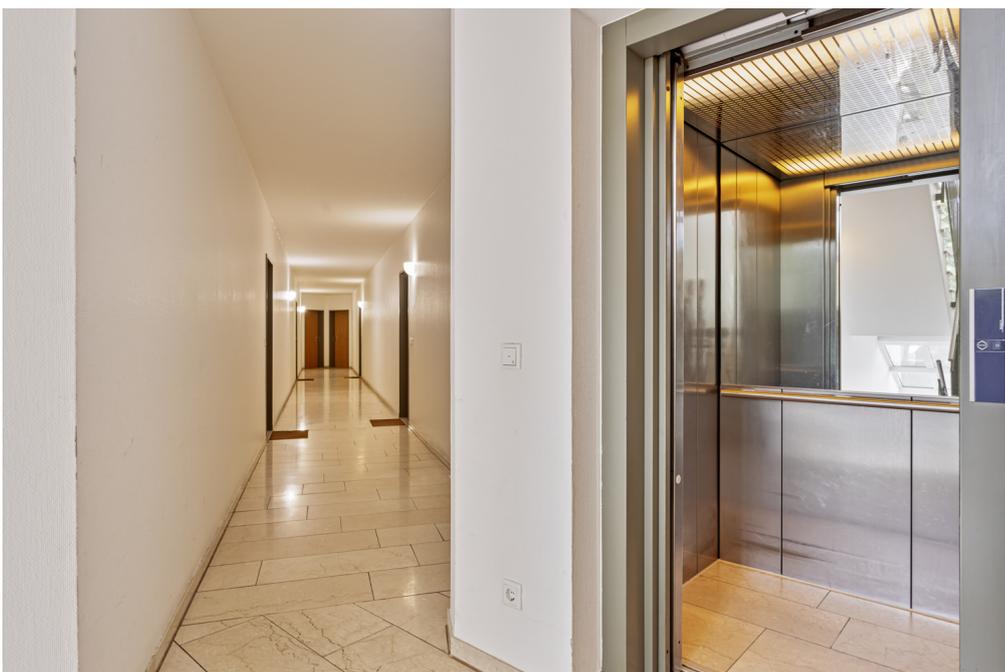
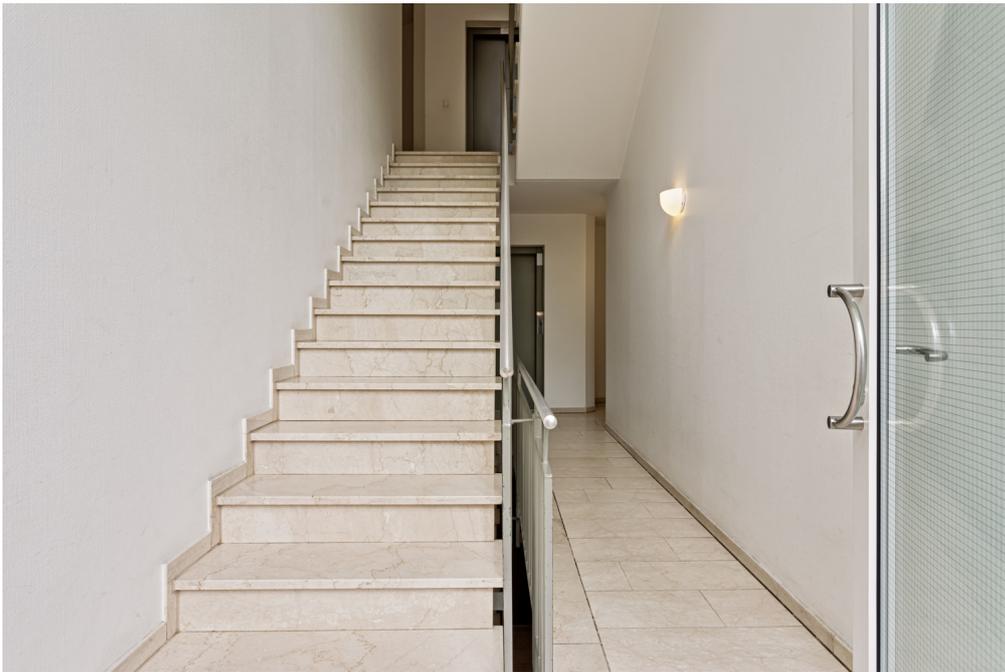
Número de propiedad: 24013056 - 40595 Düsseldorf – Garath

## La propiedad



Número de propiedad: 24013056 - 40595 Düsseldorf – Garath

## La propiedad



Número de propiedad: 24013056 - 40595 Düsseldorf – Garath

## La propiedad



Número de propiedad: 24013056 - 40595 Düsseldorf – Garath

## La propiedad



Número de propiedad: 24013056 - 40595 Düsseldorf – Garath

## La propiedad



Número de propiedad: 24013056 - 40595 Düsseldorf – Garath

## La propiedad



Número de propiedad: 24013056 - 40595 Düsseldorf – Garath

## La propiedad



Número de propiedad: 24013056 - 40595 Düsseldorf – Garath

## La propiedad



Número de propiedad: 24013056 - 40595 Düsseldorf – Garath

## La propiedad



Número de propiedad: 24013056 - 40595 Düsseldorf – Garath

## La propiedad



Número de propiedad: 24013056 - 40595 Düsseldorf – Garath

## La propiedad



Número de propiedad: 24013056 - 40595 Düsseldorf – Garath

## La propiedad



Número de propiedad: 24013056 - 40595 Düsseldorf – Garath

## Una primera impresión

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine geräumige und gut aufgeteilte Wohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1996. Auf einer Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung, die Sie bequem mit dem Aufzug erreichen, insgesamt 3 Zimmer, davon ein großzügiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, ein Bad und einen Balkon, den Sie sowohl von einem der Schlafzimmer als auch vom Wohnzimmer erreichen. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den großzügigen Eingangsbereich, von dem aus man Zugang zum Wohnzimmer, zum Arbeits-/Kinderzimmer, zum Badezimmer und zum separaten Gäste-WC hat. Die Küche ist mit einer Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Das Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet und ein Gäste-WC bietet zusätzlichen Komfort. In der Wohnung ist ein edler Parkettboden verlegt, eines der Schlafzimmer hat einen gemütlichen Teppichboden. In der Küche und in den Sanitärräumen sind Fliesen verlegt, die nicht nur pflegeleicht, sondern auch zeitlos sind. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Die Lage in Garath bietet gute Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, so dass eine stressfreie Mobilität gewährleistet ist. Insgesamt ist die Wohnung ein attraktives Objekt für Familien oder Paare, die eine gut geschnittene Wohnung in Garath suchen. Durch die zentrale Lage und die gute Verkehrsanbindung ist die Wohnung ideal für Pendler. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie.

Número de propiedad: 24013056 - 40595 Düsseldorf – Garath

## Detalles de los servicios

- hochwertiger Parkett im Eingangsbereich mit Einbauschränken
- Badezimmer mit Badewanne und zeitlosen Fliesen
- Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und hochwertigen Parkett, sowie Zugang zum Balkon
- separate Küche mit Einbauküche
- separates Gäste - WC
- Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern, sowie Zugang zum Balkon und hochwertigen Parkett
- Arbeitszimmer mit bodentiefen Fenstern und Teppichboden

Número de propiedad: 24013056 - 40595 Düsseldorf – Garath

## Todo sobre la ubicación

Hellerhof ist der südlichste Stadtteil von Düsseldorf. Hier sind in ruhiger Wohnlage überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer bedarfsgerechten Infrastruktur für die ca. 6.000 Einwohner entstanden. Durch den S-Bahn-Anschluss und die Nähe zu den Autobahnauf- und -abfahrten ist die Mobilität gewährleistet. Die Nähe zum Garather Wald, zum Naturschutzgebiet Urdenbacher Kämme und zum Rhein machen das Wohnen in Hellerhof attraktiv. In unmittelbarer Nähe zum Garather Schlosspark, der zum Spaziergehen und Verweilen einlädt, liegt diese neue Mietwohnung in beliebter Wohnlage von Düsseldorf-Hellerhof. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten oder Ärzte befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Durch die dennoch zentrale Lage zum S-Bahnhof Hellerhof, aber auch zu den angrenzenden Bushaltestellen, erreichen Sie die Stadt sowie die umliegenden Stadtteile in kurzer Zeit. Auch für Familien mit Kindern bietet die Lage einige Vorteile: Mehrere Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem lädt der nahe gelegene Volksgarten zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Die Frankfurter Straße (Schnellstraße nach Düsseldorf) sowie die Autobahnanschlüsse zur A 59 und A 46 sind nur wenige Autominuten entfernt. Nach Monheim sind es nur wenige Autominuten und auch Köln ist in kurzer Zeit erreichbar. Insgesamt zeichnet sich der Standort durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten aus.

Kindergärten:  
Evangelischer Kindergarten, Julius-Raschdorff-Straße 4, 40595 Düsseldorf , Städtische Kindertagesstätte, Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße 19b, 40595 Düsseldorf St. Norbert u. St. Theresia Kindergarten, Josef-Kleesattel-Straße 2, 40595 Düsseldorf Grundschulen:  
Städtische kath. Grundschule, Josef-Kleesattel-Straße 13, 40595 Düsseldorf Willi-Fähmann-Schule, Ricarda-Huch-Straße 1, 40595 Düsseldorf Weiterführende Schulen:  
Städtisches Schloß-Gymnasium, Hospitalstraße 45, 40597 Düsseldorf Montessori Schule, Emil-Barth-Straße 45, 40595 Düsseldorf Fritz-Henkel-Schule, Stettiner Str. 98, 40595 Düsseldorf

Número de propiedad: 24013056 - 40595 Düsseldorf – Garath

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2029. Endenergieverbrauch beträgt 134.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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.

Número de propiedad: 24013056 - 40595 Düsseldorf – Garath

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)