

Düsseldorf – Unterrath

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

????????? ??????????: 24013133



www.von-poll.com

???? ??????: 1.199.000 EUR • ??????????: ca. 283,86 m² • ?????????: 9 • ?????? ????: 912 m²

???????? ??????????: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ??? ??????

???????? ??????????	24013133	????? ???????	1.199.000 EUR
????????????	ca. 283,86 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	9		
????????????? ???	6		
????????????		????? ??????????????	2023
????????????	6	?????????	???????
????? ??????????????	1966	????????????????	
?????? ??????????????	4 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	???????????????????????? ???????	ca. 92 m ²
		?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	????????????????? ???????	????????? ??????? ?????????????	232.92 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	26.08.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	???????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1966

??????? ???????: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????



??????? ???????: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????



???????? ?????????: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ?????????



**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



???????? ??????????: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ?????????



??????? ????????: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????



???????? ?????????: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ?????????



??????? ???????: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????



??????? ????????: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????



??????? ???????: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ????????



???????? ??????????: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

?? ?????????



??????? ????????: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

??? ?????? ???????????

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.

??????? ???????: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

????????????????? ??? ??????????

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

??????? ???????: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 232.92 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

????????????? ?????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 ??????????????
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com