

Düsseldorf

# Wunderschöne, moderne 2-Raumwohnung- mit herrlichem Balkon und Blick ins Grüne

????????? ??????????: 24013103

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 219.000 EUR • ??????????: ca. 47 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

??????? ?????????: 24013103 - 40625 Düsseldorf

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

???????? ??????????: 24013103 - 40625 Düsseldorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24013103	????? ???????	219.000 EUR
????????????	ca. 47 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????????	2		
?????????????? ??? ??????????	1	????? ???????????????	2017
??????????	1	????????? ??????????????	???????
????? ??????????????	1954	???????????????????? ??????	ca. 3 m <sup>2</sup>
		???????	????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24013103 - 40625 Düsseldorf

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

???????????? ????????????	?????????? ?????????? ????????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	73.60 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	26.10.2024	????????????? ???????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	B



??????? ???????: 24013103 - 40625 Düsseldorf

?? ????????



??????? ????????: 24013103 - 40625 Düsseldorf

?? ????????





???????? ??????????: 24013103 - 40625 Düsseldorf

?? ?????????





???????? ?????????: 24013103 - 40625 Düsseldorf

?? ?????????



??????? ???????: 24013103 - 40625 Düsseldorf

?? ????????





??????? ???????: 24013103 - 40625 Düsseldorf

?? ????????





???????? ??????????: 24013103 - 40625 Düsseldorf

?? ?????????



??????? ???????: 24013103 - 40625 Düsseldorf

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

Charmante 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Düsseldorf Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung, die in den Jahren 2016 und 2017 umfassend modernisiert wurde, befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1954. Mit einer Wohnfläche von 47 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung alles, was Singles oder Paare sich wünschen können. Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung: Schlafzimmer: Ein gemütliches Schlafzimmer mit Fenster und Mückenschutz sowie Lehmputz, der für ein gesundes Schlafklima sorgt und temperatenausgleichend wirkt. Badezimmer: Ein modernes Badezimmer, das komplett neu gestaltet wurde und sich in zeitgemäßem Stil präsentiert. Küche: Eine offene, voll ausgestattete Küche, die nahtlos in den Wohnbereich übergeht. Wohnbereich: Ein heller und freundlicher Wohnbereich mit modernen Wandheizkörpern und einem ansprechenden hellbraunen Laminatboden. Highlights Gemütlicher Balkon: Der Balkon lädt mit schönen Pflanzkästen und einer Markise zum Verweilen und Entspannen im Freien ein. Moderne Oberflächen: In der gesamten Wohnung sorgt Glattputz für eine moderne und ansprechende Optik. Heizung: Die Wohnung wird durch eine im Rahmen der Modernisierung erneuerte Etagenheizung beheizt. Stauraum: Ein zusätzlicher Trockenspeicher auf dem Dachboden sowie ein separater Kellerraum bieten ausreichend Stauraum. Wohnqualität und Umfeld Insgesamt befinden sich sechs Wohnungen in dem Haus, was für eine angenehme Nachbarschaft und ein familiäres Umfeld spricht. Die zentrale Lage der Immobilie in einem beliebten Wohnviertel sorgt für eine ausgezeichnete Infrastruktur und optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe und gut erreichbar. Fazit Diese Wohnung präsentiert sich als ideales Zuhause für Singles oder Paare, die eine moderne und gepflegte Immobilie in zentraler Lage suchen. Die hochwertige Ausstattung, die durchdachte Raumaufteilung und die praktischen Extras wie die Einbauküche und der Balkon machen diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderbare Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen.



??????? ???????: 24013103 - 40625 Düsseldorf

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

Laminatboden in hellbraun  
moderner Wandheizkörper im Wohnzimmer  
gemütlicher Balkon mit schönen Pflanzkästen und Markise  
geräumige und offene Küche mit Einbauküche  
modernes Badezimmer mit Fenster  
Mückenschutz am Schlafzimmerfenster  
Lehmputz für Temperatenausgleich und gesundes Schlafklima im Schlafzimmer  
Glattputz in der Wohnung  
helle und moderne Wohnung  
Dachboden als Trockenspeicher und Abstellmöglichkeit  
separater Kellerraum  
6 Wohnungen im Haus

??????? ???????: 24013103 - 40625 Düsseldorf

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

Gerresheim ist ein pulsierender, überschaubarer Stadtteil, der keinen Stillstand kennt. Altes bewahren, Neues voranbringen, Historie und Zukunft zusammenführen. Ein sichtbares Zeichen lebendigen Wachstums. Alteingesessene, bekannte Infrastrukturen haben sich aufgelöst, verschwinden zusehends ganz aus dem vertrauten Stadtbild und machen Platz für familienfreundliches Wohnen und eine sich stetig verbessernde Infrastruktur. Direkt um die Ecke hat man die beliebte Geschäftsstraße mit allen Angeboten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Hier befindet sich auch die Haltestelle der Straßenbahn, die Sie bequem in benachbarte Stadtteile oder die Innenstadt bringt. Den Grafenberger Wald oder den historischen Ortskern von Gerresheim erreichen Sie ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß. Dank der nahegelegenen Autobahnen ist man dazu ideal an Nachbarstädte wie Wuppertal, Köln, Neuss sowie das Ruhrgebiet angebunden. Wenn Grün Ihre Lieblingsfarbe ist, werden Sie die Nähe zum Grafenberger Wald schätzen, mit seinen ausgedehnten, erholsamen Spazierwegen. Ziel auch für unterschiedliche sportliche Aktivitäten für Groß und Klein. Wer es gemüthlicher möchte, besucht die Pferderennbahn oder schaut sich ein internationales Tennisturnier an. Besonderes Highlight für die ganze Familie sind der Wildpark und die Waldschule. Hier erleben die Kinder Tier und Natur in ganz direktem Kontakt. Wenn allerdings das Wasser mehr Ihr Element ist, dann begeben Sie sich einfach in südliche Richtung. Hier lädt der Unterbacher See zum Baden und Bootfahren ein. Leicht mit dem Fahrrad zu erreichen. Kindergärten: DRK-Kindertagesstätte, Heinrich-Könn-Straße 121, 40625 Düsseldorf Kindertagesstätte Urmelhaus, Märkische Str. 16, 40625 Düsseldorf Katholische Kindertagesstätte St. Margareta, Gericusstraße 9, 40625 Düsseldorf Waldorf Kindergarten Goldberg ev, Hagener Str. 60, 40625 Düsseldorf Evangelische Kita Vereinsstraße, Vereinsstraße 10, 40625 Düsseldorf Rudolf Steiner Kindergarten, Diepenstraße 15, 40625 Düsseldorf Grundschulen: Freie Waldorfschule, Diepenstraße 15, 40625 Düsseldorf Städtische Katholische Grundschule, Unter den Eichen 26, 40625 Düsseldorf Städt. Gemeinschaftsgrundschule, Heyestraße 91, 40625 Düsseldorf Hannah-Zürndorfer-Grundschule, Benderstraße 78, 40625 Düsseldorf Aloys-Odenthal-Grundschule, Diepenstraße 24, 40625 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Gymnasium Gerresheim, Am Poth 60, 40625 Düsseldorf Marie-Curie-Gymnasium, Gräulinger Str. 15, 40625 Düsseldorf Freie Waldorfschule, Diepenstraße 15, 40625 Düsseldorf Martin-Luther-King-Schule, Schönaustraße 25, 40625 Düsseldorf LVR Schulen, Gräulinger Str. 103, 40625 Düsseldorf Bahnanbindungen: U-Bahn U73, U83 S-Bahn: S8, S28, S68 Bus: 730,734,781,737,736, NE4, M1,724,725,733,738 Fernstraßen: B7 Supermärkte: Edeka-Musija, Benderstraße 52-54, 40625 Düsseldorf Netto Marken-Discount, Benderstraße 123, 40625 Düsseldorf Rewe, Benderstraße 70, 40625

Düsseldorf Restaurants: Gaststätte am Ostpark, Ölbachweg 5, 40625 Düsseldorf  
Restaurant zur Isa, Friedrich-Wilhelm-Straße 5, 40625 Düsseldorf Zum Jägerhof, Kölner  
Tor 17, 40625 Düsseldorf Restaurant Herr Knillmann (deutsch), Alter Markt 1a, 40625  
Düsseldorf Da Giacomo (ital.), Neusser Tor 17A, 40625 Düsseldorf I Due Amici (ital.),  
Unter den Eichen 103, 40625 Düsseldorf Ristorante Lerose (ital.), Benderstraße 136,  
40625 Düsseldorf Krankenhaus: Sana-Krankenhaus Gerresheim, Gräulinger Str. 120,  
40625 Düsseldorf Naherholung: Diepenstraße Nachbarschaftspark, 40625 Düsseldorf  
Ostpark, 40625 Düsseldorf

??????? ???????: 24013103 - 40625 Düsseldorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2024.  
Endenergieverbrauch beträgt 73.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

??????? ?????????: 24013103 - 40625 Düsseldorf

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

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

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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