

Düsseldorf – Wersten

# Freistehendes Einfamilienhaus mit tollem Grundstück und Entwicklungspotenzial

**CODICE OGGETTO: 24013026**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 629.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 103 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.000 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24013026 - 40589 Düsseldorf – Wersten

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24013026 - 40589 Düsseldorf – Wersten**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24013026	Prezzo d'acquisto	629.000 EUR
Superficie netta	ca. 103 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualficazione	1989
Vani	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2.5	Superficie lorda	ca. 87 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Anno di costruzione	1937		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24013026 - 40589 Düsseldorf – Wersten

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	245.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.03.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24013026 - 40589 Düsseldorf – Wersten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013026 - 40589 Düsseldorf – Wersten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013026 - 40589 Düsseldorf – Wersten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013026 - 40589 Düsseldorf – Wersten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013026 - 40589 Düsseldorf – Wersten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013026 - 40589 Düsseldorf – Wersten

## La proprietà



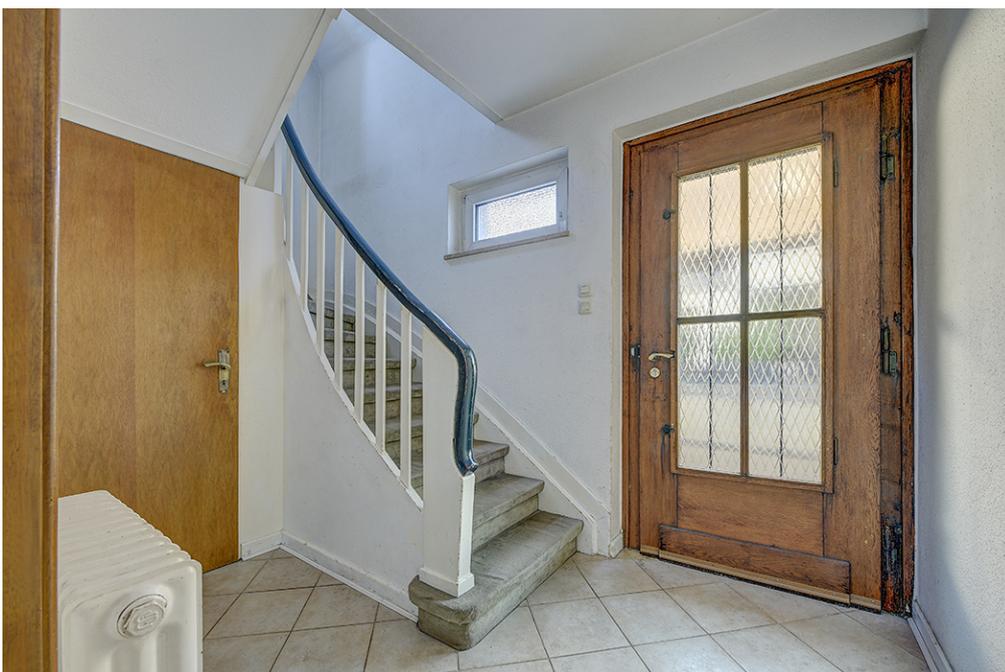
CODICE OGGETTO: 24013026 - 40589 Düsseldorf – Wersten

## La proprietà



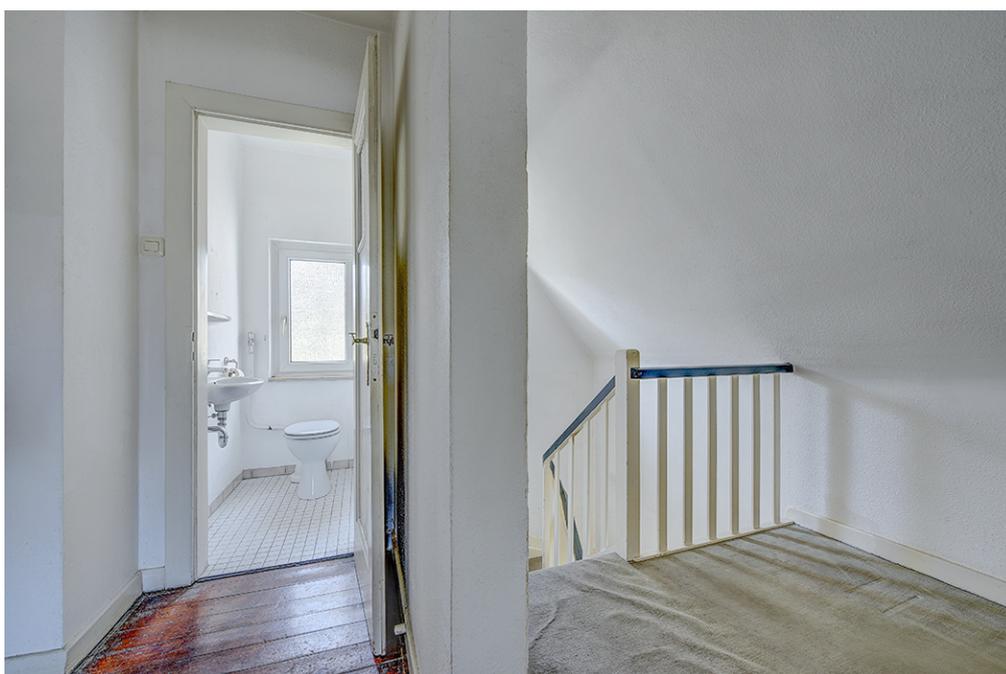
CODICE OGGETTO: 24013026 - 40589 Düsseldorf – Wersten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013026 - 40589 Düsseldorf – Wersten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013026 - 40589 Düsseldorf – Wersten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013026 - 40589 Düsseldorf – Wersten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013026 - 40589 Düsseldorf – Wersten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013026 - 40589 Düsseldorf – Wersten

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24013026 - 40589 Düsseldorf – Wersten**

## Una prima impressione

Hier in gefragter Lage von Wersten erwartet Sie dieses freistehende und familienfreundliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 1937 mit rund 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf insgesamt 4-5 Zimmer verteilen und das Ihnen viel Potenzial bietet. Durch das nicht ausgeschöpfte Baufenster haben Sie hier nämlich zusätzlich die Option, den Baukörper nach hinten großzügig zu erweitern oder das rund 1.000 m<sup>2</sup> große und sehr schön eingewachsene Grundstück entsprechend neu zu bebauen. Das Haus, welches sich leicht zurückversetzt auf dem Grundstück befindet, hat sich den architektonischen Charme seiner Bauzeit bewahrt und wurde letztmalig 1981 umfassend modernisiert. Daher sind hier kreative Ideen und Hände gefragt, um die Immobilie auf den heutigen Standard zu bringen. Sie betreten das Haus über eine kleine Treppe und das Entrée im Erdgeschoss. Zur Vorderseite liegt der Wohn-/Essbereich, der ursprünglich aus zwei Zimmern bestand und dann zu einem größeren Bereich zusammengelegt wurde. Über die Diele gelangen Sie zum Badezimmer zur Rechten und in die großzügige Wohnküche vor Kopf. Vor der Küche befindet sich die Veranda, von der sich wiederum über eine Treppe den schönen Garten erreichen, der Ihnen viel Platz und Privatssphäre bietet. Unter der Veranda befindet sich neben dem Kellerzugang auch ein praktischer Außenkeller. Zurück im Erdgeschoss führt eine schöne Holzterrappe ins Obergeschoss, wo Sie insgesamt drei Schlafzimmer, ein Gäste-WC und eine Diele erwarten. Von hier gelangt man über eine Auszugstreppe in den Speicher. Im Kellergeschoss befinden sich 2 große Kellerräume und eine Waschküche. Über eine Außentür gelangen Sie auch aus dieser Ebene in den Garten. Diesen erreichen Sie zudem auch über eine Außentür rechts des Eingangsbereichs und über die Einzelgarage links am Haus. Die Zufahrt zur Garage bietet hier Platz für 1-2 weitere PKW. Überzeugen Sie sich selbst in einem persönlichen Termin vor Ort über die interessanten Optionen dieses Angebots.

**CODICE OGGETTO: 24013026 - 40589 Düsseldorf – Wersten**

## Dettagli dei servizi

Die Immobilie verfügt über eine solide Substanz, da die Ausstattung aber größtenteils aus der Zeit der Sanierung im Jahr 1981 stammt, sind hier einige Modernisierungen notwendig, um das Haus auf einen heutigen Standard zu bringen. Eine Merkmale der Immobilie sind u.a.:

- nicht ausgeschöpftes Baufenster mit Erweiterungspotential
- großes und schön eingewachsenes Grundstück
- Charme der Bauzeit
- Fassade größtenteils gedämmt
- Fenster mit Kunststoffrahmen und Rollläden im Erdgeschoss
- Holzböden im Obergeschoss
- Veranda mit Zugang zum Garten
- Einzelgarage und Stellplätze in der Zufahrt

**CODICE OGGETTO: 24013026 - 40589 Düsseldorf – Wersten**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich gut gelegen im Düsseldorfer Stadtteil Wersten. Die direkte Nachbarschaft besteht aus gepflegten Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern umgeben von Grünflächen. Von hier aus finden Sie in naher Entfernung alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Auch die Freizeitmöglichkeiten in und um Wersten lassen keine Wünsche offen. So laden beispielsweise der sich in direkter Nachbarschaft befindliche Botanische Garten mit seinen weitläufigen Grünflächen zu erholsamen Spaziergängen ein. Auch entlang des Brückerbaches kann man entspannt mit dem Hund laufen. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulformen und diverse Sportvereine sind ebenfalls gut zu erreichen. Zudem ist Wersten mit einer guten verkehrstechnischen Infrastruktur ausgestattet. Sowohl mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln als auch über die schnell erreichbaren Autobahnen ist man sehr gut an die Düsseldorfer Innenstadt, die Universität sowie die Nachbarstädte Neuss, Krefeld, Mönchengladbach Hilden, Köln und Leverkusen angebunden. Die Düsseldorfer Innenstadt erreichen Sie von hier über die Münchener Straße in rund 10 Minuten mit dem Auto. Kindergärten: Städt. Tageseinrichtung, Reusrather Str. 3, 40591 Düsseldorf AWO Lummerland, Immigrather Str. 6, 40591 Düsseldorf Kindertagesstätte Abenteuerland, Ernst-Abbe-Weg 50, 40589 Düsseldorf Integratives Montessori Kinderhaus St. Theresia, Dabringhauser Str. 34, 40591 Düsseldorf Evang. Tageseinrichtung für Kinder, Leichlinger Str. 68, 40591 Düsseldorf AWO Kita Cronenburg, Cronenberger Weg 33, 40591 Düsseldorf Grundschulen: Theodor-Heuss-Schule, Lützenkircher Str. 2, 40591 Düsseldorf Christophorus Schule, Werstener Friedhofstraße 10, 40591 Düsseldorf KGS Marien- Schule, Rheindorfer Weg 20, 40591 Düsseldorf GGS Henri Dunant, Rheindorfer Weg 20, 40591 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Kath. Hauptschule, Itterstraße 16, 40589 Düsseldorf Josef-Beuys-Gesamtschule, Siegburger Str. 149, 40591 Düsseldorf Städtische Benzenberg-Realschule, Siegburger Str. 38, 40591 Düsseldorf Wim-Wenders-Gymnasium, Schmiedestraße 25, 40227 Düsseldorf

**CODICE OGGETTO: 24013026 - 40589 Düsseldorf – Wersten**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 245.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. 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.

**CODICE OGGETTO: 24013026 - 40589 Düsseldorf – Wersten**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)