

Düsseldorf

# Großzügige Wohnung mit Dachterrasse und Grünblick im Herzen von Gerresheim

CODICE OGGETTO: 24013073



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

PREZZO D'ACQUISTO: 539.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 127 m<sup>2</sup> • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 24013073 - 40625 Düsseldorf

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

CODICE OGGETTO: 24013073 - 40625 Düsseldorf

## A colpo d'occhio

|                     |                |                        |                                                                           |
|---------------------|----------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24013073       | Prezzo d'acquisto      | 539.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 127 m²     | Appartamento           | Piano                                                                     |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Piano               | 1              | Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Vani                | 4              | Superficie lorda       | ca. 5 m²                                                                  |
| Camere da letto     | 3              | Caratteristiche        | Balcone                                                                   |
| Bagni               | 2              |                        |                                                                           |
| Anno di costruzione | 2001           |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 24013073 - 40625 Düsseldorf

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 14.09.2027    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica       | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia       | 80.80 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica | C                                   |



CODICE OGGETTO: 24013073 - 40625 Düsseldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013073 - 40625 Düsseldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24013073 - 40625 Düsseldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013073 - 40625 Düsseldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24013073 - 40625 Düsseldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013073 - 40625 Düsseldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24013073 - 40625 Düsseldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013073 - 40625 Düsseldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24013073 - 40625 Düsseldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013073 - 40625 Düsseldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24013073 - 40625 Düsseldorf

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24013073 - 40625 Düsseldorf**

## Una prima impressione

Hier erwartet Sie eine großzügige Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, die Sie bequem mit dem Aufzug erreichen. Das Haus wurde im Jahr 2001 erbaut und verfügt lediglich über 5 Parteien. Mit einer Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz und eine gute Aufteilung besonders für Familien. Die Wohnung verfügt über insgesamt 4 Zimmer, davon ein großer Wohnbereich mit offener Küche und drei Schlafzimmer sowie zwei Bäder. Eine traumhaft große Terrasse mit rund 25 m<sup>2</sup> bietet einen tollen Blick ins Grüne und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Der Eingangsbereich der Wohnung bietet Ihnen Zugang zu zwei Schlafzimmern, dem Gästebad, das mit Dusche und WC ausgestattet ist sowie zum Wohnbereich. Im Wohnbereich angekommen, befindet sich auf der linken Seite eine offene Küche nebst Abstellkammer, die nützlichen Stauraum bietet. Der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterfronten viel Tageslicht erhält, bietet einen direkten Zugang zur großzügigen Terrasse mit Blick das Grüne des Grafenberger Waldes. Über einen zweiten Flur, der mit dem Wohnzimmer verbunden ist, erreicht man das dritte Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer. Dieses verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne. Alle Wohnräume sind mit pflegeleichtem Laminat ausgelegt, die Fenster sind aus weißem Kunststoff und mit manuellen Rollläden versehen. Die Lage der Wohnung ist zentral im alten Ortskern von Gerresheim und dennoch ruhig. Dadurch sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel ideal fußläufig erreichbar. Zusammengefasst handelt es sich bei dieser Immobilie um eine gepflegte Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung, die ideal für eine Familie geeignet ist. Überzeugen Sie sich selbst von diesem interessanten Angebot und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin!

**CODICE OGGETTO: 24013073 - 40625 Düsseldorf**

## Dettagli dei servizi

Sowohl die Wohnung als auch das Haus präsentieren sich in einem gepflegten Zustand.

Einige Ausstattungsmerkmale der Wohnung sind u.a.:

- Offene Küche zum Wohnbereich mit angrenzendem Abstellraum
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- ca. 25 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Grünblick
- barrierefreier Zugang mit Aufzug
- weiße Kunststofffenster mit Rollläden
- Alle Wohnräume: Laminat
- Gästebad I: Dusche + WC
- Badezimmer II: Dusche + Wanne
- Waschküche im Keller

CODICE OGGETTO: 24013073 - 40625 Düsseldorf

## Tutto sulla posizione

Gerresheim ist ein pulsierender Stadtteil der sich stetig weiter entwickelt. Altes bewahren, neues voran bringen, Historie und Zukunft zusammenführen lautet hier die Devise. Ein sichtbares Zeichen eines lebendigen Wachstums. Alteingesessene, bekannte Infrastrukturen haben sich aufgelöst, verschwinden zusehends ganz aus dem vertrauten Stadtbild und machen Platz für familienfreundliches Wohnen und eine gut ausgebaute Infrastruktur. Die Dinge des täglichen Bedarfs sowie Bus- und Bahnhaltestellen sind gut zu erreichen. Den Grafenberger Wald erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß und der historische Ortskern von Gerresheim liegt mit all seinen Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Tür. Dank der nahegelegenen Autobahnen ist man dazu ideal an Nachbarstädten wie Wuppertal, Köln, Neuss sowie das Ruhrgebiet angebunden. Auch für die verschiedensten sportlichen Betätigungen bietet der Stadtteil eine große Auswahl. Ein schönes Ziel für einen Wochenendausflug ist beispielsweise auch die nahe gelegene Pferderennbahn. Ein besonderes Highlight für die ganze Familie ist aber auch der Wildpark sowie die Waldschule. Hier erleben die Kinder Tier und Natur in direktem Kontakt. Auch der bekannte Unterbacher See, welcher mit dem Fahrrad schnell zu erreichen ist, lädt zur Naherholung, Schwimmen und Boot fahren ein. Kindergärten: Kindertagesstätte Urmelhaus, Evgl. Tageseinrichtung für Kinder, Städtischer Kindergarten, Evangelische Kita Vereinsstraße, Rudolf Steiner Kindergarten, Waldorfkindergarten Grundschulen: Freie Waldorfschule, Städtische Katholische Grundschule, Städt. Gemeinschaftsgrundschule, Hannah-Zürndorfer-Grundschule Weiterführende Schulen: Gymnasium Gerresheim, Marie-Curie Gymnasium, Freie Waldorfschule, Martin-Luther-King-Schule, LVR Schulen Verkehrsanbindungen: Bahnlinien 709, S8, S28, S68, U73 und U83, Fernstraße B7 und Buslinien 724, 725, 730, 733, 737, 738



**CODICE OGGETTO: 24013073 - 40625 Düsseldorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.9.2027. Endenergieverbrauch beträgt 80.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24013073 - 40625 Düsseldorf**

## 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)