

Düsseldorf – Unterrath

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

**CODICE OGGETTO: 24013133**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 283,86 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 912 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath**

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

CODICE OGGETTO: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24013133
Superficie netta	ca. 283,86 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	6
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.199.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 92 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

**CODICE OGGETTO: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo energetico	232.92 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.08.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

CODICE OGGETTO: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath**

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath**

## Dettagli dei servizi

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



**CODICE OGGETTO: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 232.92 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24013133 - 40468 Düsseldorf – Unterrath**

## 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)