

Düsseldorf / Unterrath

# Haus mit Potenzial und großem, sonnigen Garten – ruhig gelegen

CODICE OGGETTO: 24013123



PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 84 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 301 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24013123 - 40468 Düsseldorf / Unterrath**

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

CODICE OGGETTO: 24013123 - 40468 Düsseldorf / Unterrath

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24013123	Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Superficie netta	ca. 84 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	1980
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 25 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1929	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

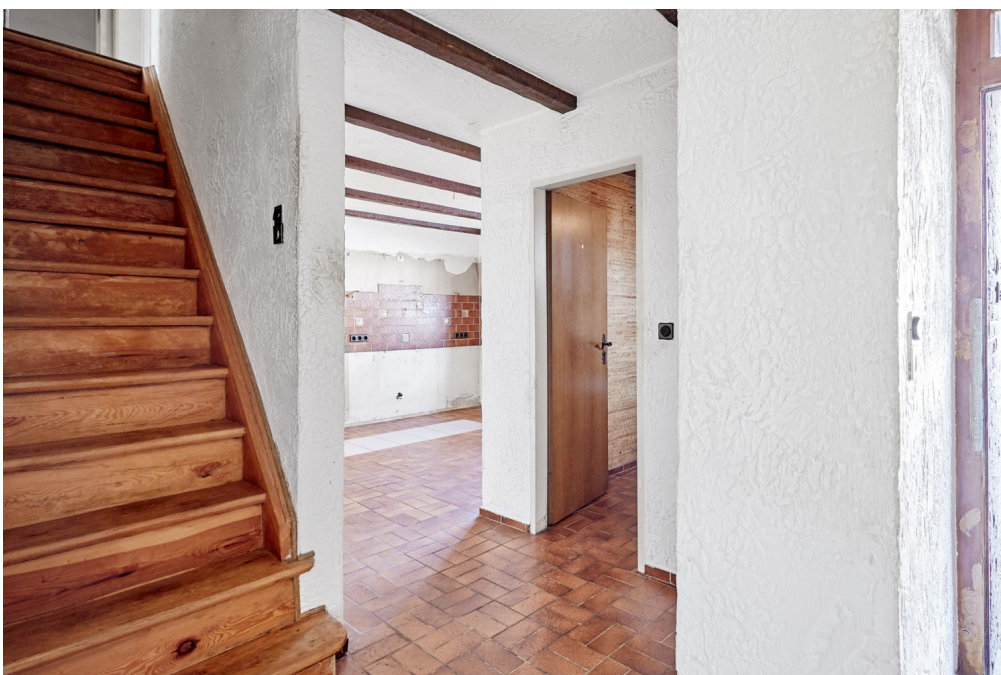
CODICE OGGETTO: 24013123 - 40468 Düsseldorf / Unterrath

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	197.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.09.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24013123 - 40468 Düsseldorf / Unterrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013123 - 40468 Düsseldorf / Unterrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013123 - 40468 Düsseldorf / Unterrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013123 - 40468 Düsseldorf / Unterrath

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24013123 - 40468 Düsseldorf / Unterrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013123 - 40468 Düsseldorf / Unterrath

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24013123 - 40468 Düsseldorf / Unterrath**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem individuellen Zuhause! Stellen Sie sich vor, wie Sie in dieser charmanten Doppelhaushälfte in ruhiger Lage im familienfreundlichen Stadtteil Unterrath ein neues Kapitel Ihres Lebens beginnen. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 300 m<sup>2</sup> haben Sie die Möglichkeit, mit Ihren kreativen Ideen ein einzigartiges Zuhause nach Ihren Wünschen zu gestalten. Das vollunterkellerte Haus bietet Ihnen die perfekte Leinwand, um Ihre Vision vom Traumhaus zu verwirklichen. Mit einer soliden Grundstruktur haben Sie die Gelegenheit, jeden Raum des sanierungsbedürftigen Hauses nach Ihren Vorstellungen zu modernisieren und zu individualisieren. Im Inneren erwartet Sie eine großzügige Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern, die sich perfekt für Ihre Bedürfnisse umgestalten lassen. Der offene Wohnbereich und die geräumigen Schlafzimmer bieten Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, um ein komfortables und stilvolles Wohnambiente zu schaffen. Der nach Süden ausgerichtete Garten, angrenzend an eine Grünanlage, ist Ihr ganz persönliches Stück Natur. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen mit der Familie im Garten spielen oder entspannt die Seele baumeln lassen. Ein geräumiges Gartenhäuschen mit Stromanschluss bietet Ihnen zusätzlichen Platz für Hobbys oder als Stauraum. Vor dem Haus bietet Ihnen das Grundstück die Möglichkeit, einen Stellplatz oder ein Carport anzulegen. Der Bordstein ist bereits abgesenkt. Die ruhige, familienfreundliche Wohngegend mit gelebter Nachbarschaft in einem der beliebtesten Stadtteile Düsseldorfs bietet Ihnen eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind bequem erreichbar, was den Standort besonders attraktiv macht. Zudem ist das Gebäude vollunterkellert, was Ihnen weiteren Stauraum oder mögliche Ausbauoptionen eröffnet. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und kontaktieren Sie uns noch heute, um Ihre Vorstellungen von einem neuen Zuhause in Düsseldorf zu realisieren.

**CODICE OGGETTO: 24013123 - 40468 Düsseldorf / Unterrath**

## Tutto sulla posizione

Diese Immobilie befindet sich im Stadtteil Unterrath. Der Stadtteil gehört zu einer der begehrtesten 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: 24013123 - 40468 Düsseldorf / Unterrath**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 197.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24013123 - 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)