Düsseldorf – Rath

# Charmantes Reihenendhaus mit Garage und viel Gestaltungspotenzial – nur zur Kapitalanlage

***Número de propiedad: 25013091KA***

**PRECIO DE COMPRA:** 395.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 127,54 $m^2$ • **HABITACIONES:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 239 $m^2$

**Número de propiedad: 25013091KA - 40472 Düsseldorf – Rath**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25013091KA - 40472 Düsseldorf – Rath**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25013091KA |
| Superficie habitable | ca. 127,54 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 5 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 1956 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 395.000 EUR |
| Casa | Chalet adosado de cabecera |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2023 |
| Estado de la propiedad | para reformar |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 50 m² |
| Superficie alquilable | ca. 123 m² |
| Características | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón |

**Número de propiedad: 25013091KA - 40472 Düsseldorf – Rath**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 02.04.2035 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 182.83 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | F |
| Año de construcción según el certificado energético | 1956 |

**Número de propiedad: 25013091KA - 40472 Düsseldorf – Rath**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25013091KA - 40472 Düsseldorf – Rath**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25013091KA - 40472 Düsseldorf – Rath**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25013091KA - 40472 Düsseldorf – Rath**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25013091KA - 40472 Düsseldorf – Rath**

# Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein charmantes Reihenendhaus aus dem Jahr 1956, das mit einer Wohnfläche von ca. 123 m² und einem Grundstück von etwa 239 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt fünf Zimmer mit beliebiger Nutzungsmöglichkeit sowie ein Badezimmer. Ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das Herzstück des Hauses bildet die gemütliche Wohnküche, die direkten Zugang zum Garten und zur Terrasse bietet. Gerade in den warmen Monaten lädt dieser Bereich zum Verweilen und Entspannen ein. Das klassische Satteldach und die Putzfassade verleihen dem Haus einen zeitlosen Charme.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit ausreichend Stauraum. Der Spitzboden kann ebenfalls als zusätzlicher Lagerraum genutzt werden, was die Nutzungsmöglichkeiten noch erweitert. Eine Garage direkt am Haus sorgt für bequemen Zugang und erleichtert die Parkmöglichkeiten.

Bis ins Jahr 2023 wurden gezielte Modernisierungen vorgenommen: Die Zentralheizung wurde erneuert, und bereits im Jahr 1980 wurden die Fenster durch doppelverglaste Kunststoffrahmenfenster ersetzt. Dennoch befindet sich das Haus in einem modernisierungsbedürftigen Zustand, was es zu einem spannenden Projekt für handwerklich geschickte Käufer macht, die das volle Potential dieser Immobilie entfalten möchten.

Seit über 30 Jahren ist das Haus an freundliche, ältere Mieter vermietet, die derzeit eine Nettomiete von 1.425 Euro pro Monat zahlen. Diese stabile Mieteinnahme macht die Immobilie zunächst besonders für Investoren interessant. Gleichzeitig bietet die solide Basis die Möglichkeit, das Haus nach weiteren Modernisierungen selbst zu nutzen oder erneut auf dem Mietmarkt anzubieten.

Das Reihenendhaus besticht durch seine ruhige, familienfreundliche Lage. Dank der guten Anbindung ist es ideal für Berufspendler oder Familien, die eine harmonische Balance zwischen städtischem Leben und entspannter Wohnatmosphäre suchen.

Insgesamt überzeugt dieses Haus durch seine praktische Raumaufteilung, das großzügige Platzangebot und sein Entwicklungspotenzial. Für Interessenten, die auf eine langfristige Nutzung setzen, bietet sich hier die Chance, sich in einem charmanten

Wohngebiet niederzulassen oder eine attraktive Investition zu tätigen.

**Número de propiedad: 25013091KA - 40472 Düsseldorf – Rath**

# Detalles de los servicios

- Reihenendhaus
- Garage direkt am Haus
- Putz Fassade
- Satteldach
- Balkon im 1.OG
- Wohnküche mit Zugang zum Garten und zur Terrasse
- Gäste-WC
- voll unterkellert
- Spitzboden ebenfalls als Stauraum verwendbar
- an solide und freundliche ältere Mieter seit über 30 Jahren vermietet für 1425 Euro Nettomiete
- ruhige, familienfreundliche Wohnlage
- sehr gute Anbindung
- zunächst als Kapitalanlage interessant und später für den Eigennutz oder nach einer Modernisierung zur weiteren Vermietung

**Número de propiedad: 25013091KA - 40472 Düsseldorf – Rath**

# Todo sobre la ubicación

Der Düsseldorfer Stadtteil Rath liegt nordöstlich der Innenstadt und grenzt an die Stadt Ratingen. Es gibt wohl kaum einen Stadtteil, der mehr an Freizeitmöglichkeiten im direkten Umfeld bietet; sei es Golfen, Reiten, Tennis, Eislaufen, Joggen oder auch der ISS-Dome, der Aaper Wald mit dem Wildpark, der Pferderennbahn, dem Segelflugplatz oder dem Waldspielplatz – alles ist in wenigen Minuten erreichbar.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie beispielsweise Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte oder Schulen liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Der Stadtteil Rath liegt rund fünf Kilometer nordöstlich der Innenstadt entfernt, die mit der S-Bahn binnen zehn Minuten erreicht ist. Zudem bestehen hervorragende Verkehrsanbindungen durch die nahegelegenen Autobahnauffahrten A3, A44, A52 und A524 in Richtung Düsseldorf, Köln, Essen, Oberhausen und Duisburg.

**Número de propiedad: 25013091KA - 40472 Düsseldorf – Rath**

# Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 182.83 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.
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.

**Número de propiedad: 25013091KA - 40472 Düsseldorf – Rath**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com