

Düsseldorf – Rath

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

CODE DU BIEN: 25013091



PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 127,54 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 239 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25013091 - 40472 Düsseldorf – Rath

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25013091 - 40472 Düsseldorf – Rath

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013091
Surface habitable	ca. 127,54 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Salles de bains	1
Année de construction	1956
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	395.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 42 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25013091 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	182.83 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.04.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1956

CODE DU BIEN: 25013091 - 40472 Düsseldorf – Rath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013091 - 40472 Düsseldorf – Rath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013091 - 40472 Düsseldorf – Rath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013091 - 40472 Düsseldorf – Rath

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25013091 - 40472 Düsseldorf – Rath**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein charmantes Reihenendhaus aus dem Jahr 1956, das mit einer Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von etwa 239 m<sup>2</sup> 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.

CODE DU BIEN: 25013091 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25013091 - 40472 Düsseldorf – Rath**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25013091 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 182.83 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25013091 - 40472 Düsseldorf – Rath

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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