Düsseldorf – Rath

Charmantes Reihenendhaus mit Garage und viel Gestaltungspotenzial – nur zur Kapitalanlage

VP azonosító: 25013091

VÉTELÁR: 395.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 127,54 m^2 • **SZOBÁK:** 5 • **FÖLDTERÜLET:** 239 m^2

VP azonosító: 25013091 - 40472 Düsseldorf – Rath

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25013091 - 40472 Düsseldorf – Rath

Áttekintés

VP azonosító	25013091
Hasznos lakótér	ca. 127,54 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1956
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	395.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2023
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 42 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25013091 - 40472 Düsseldorf – Rath

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.04.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	182.83 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1956

VP azonosító: 25013091 - 40472 Düsseldorf – Rath

Az ingatlan

VP azonosító: 25013091 - 40472 Düsseldorf – Rath

Az ingatlan

VP azonosító: 25013091 - 40472 Düsseldorf – Rath

Az ingatlan

VP azonosító: 25013091 - 40472 Düsseldorf – Rath

Az ingatlan

VP azonosító: 25013091 - 40472 Düsseldorf – Rath

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25013091 - 40472 Düsseldorf – Rath

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25013091 - 40472 Düsseldorf – Rath

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25013091 - 40472 Düsseldorf – Rath

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25013091 - 40472 Düsseldorf – Rath

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com