Düsseldorf – Rath

Exklusives Wohnen mit Historie am Aaper Wald

Número de propiedad: 25227488

PRECIO DE COMPRA: 989.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 170 m^2 • **HABITACIONES:** 4

Número de propiedad: 25227488 - 40472 Düsseldorf – Rath

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

Número de propiedad: 25227488 - 40472 Düsseldorf – Rath

De un vistazo

Número de propiedad	25227488
Superficie habitable	ca. 170 m²
Piso	2
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1890
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	989.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25227488 - 40472 Düsseldorf – Rath

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	05.04.2033
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	171.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1937

Número de propiedad: 25227488 - 40472 Düsseldorf – Rath

La propiedad

Número de propiedad: 25227488 - 40472 Düsseldorf – Rath

La propiedad

Número de propiedad: 25227488 - 40472 Düsseldorf – Rath

La propiedad

Número de propiedad: 25227488 - 40472 Düsseldorf – Rath

La propiedad

Número de propiedad: 25227488 - 40472 Düsseldorf – Rath

La propiedad

Número de propiedad: 25227488 - 40472 Düsseldorf – Rath

La propiedad

Número de propiedad: 25227488 - 40472 Düsseldorf – Rath

La propiedad

Número de propiedad: 25227488 - 40472 Düsseldorf – Rath

La propiedad

Número de propiedad: 25227488 - 40472 Düsseldorf – Rath

La propiedad

Número de propiedad: 25227488 - 40472 Düsseldorf – Rath

La propiedad

Número de propiedad: 25227488 - 40472 Düsseldorf – Rath

Una primera impresión

Diese exklusive Eigentumswohnung befindet sich in einem historischen 8-Familienhaus aus dem Jahre 1890 und bietet eine Wohnfläche von ca. 170m². Sie besticht durch ihre moderne Ausstattung und die hochwertige Qualität ihrer Innenräume. Das Gebäude liegt in direkter Nähe zum Aaper Wald, was eine attraktive Wohnlage in einer ruhigen und naturverbundenen Umgebung bietet. Über das repräsentative Treppenhaus erreichen sie im zweiten Obergeschoss den Eingangsbereich. Es empfängt Sie eine großzügig geschnittene und lichtdurchflutete Diele. Die gesamte Raumaufteilung ist so gestaltet, dass sie sowohl Wohnen als auch Arbeiten unter einem Dach ermöglicht. Diese Flexibilität macht die Immobilie sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv. Der offene Wohnbereich geht nahtlos in den Essbereich über und bietet viel Raum für geselliges Beisammensein. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist das angrenzende Turmzimmer, das entweder als Büro oder als lichtdurchflutetes Lesezimmer genutzt werden kann. Die insgesamt vier Balkone der Wohnung sind über verschiedene Räume zugänglich und bieten zu jeder Tageszeit einen Platz an der Sonne. Die Wohnung verfügt über zwei große Schlafzimmer. Eines der Schlafzimmer hat direkten Zugang zu einem modern ausgestatteten Bad en suite. Ein weiteres Duschbad sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Angebot. Sollte zusätzlicher Raum benötigt werden, besteht die Möglichkeit, die vorhandenen Räume mit geringem Aufwand in weitere Zimmer zu unterteilen. Zur Wohnung gehört eine Garage, die über ein separates Grundbuch verfügt, was zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet. Ein Mansardenzimmer steht Ihnen im 2. Obergeschoss zur Verfügung. Die Immobilie ist voll unterkellert. Ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Waschkeller gehören zur Immobilie dazu. Die gehobene Ausstattung der Wohnung berücksichtigt alle modernen Anforderungen an komfortables Wohnen. Dieser Wohn(t)raum vereint historische Architektur mit modernem Wohnkomfort und bietet damit alle Vorzüge eines entspannten und hochwertigen Lebensstils. Interessenten können sich auf eine Immobilie freuen, die durch ihre Lage, Ausstattung und Raumaufteilung überzeugt und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Número de propiedad: 25227488 - 40472 Düsseldorf – Rath

Todo sobre la ubicación

Die exklusive Eigentumswohnung befindet sich in einer äußerst begehrten Lage von Düsseldorf Oberrath, direkt neben dem idyllischen Aaper Wald. Diese einzigartige Lage verbindet die Ruhe und Natur des nahegelegenen Waldes mit der urbanen Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt. Die Umgebung besticht durch ihre gepflegten Grünflächen, angenehme Wohnqualität und eine exklusive Nachbarschaft. Hier genießen Sie die Vorzüge eines naturnahen Lebensstils, ohne auf die Annehmlichkeiten einer pulsierenden Stadt verzichten zu müssen. Die hervorragende Infrastruktur, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen diese Lage besonders attraktiv für anspruchsvolle Eigentümer.

Número de propiedad: 25227488 - 40472 Düsseldorf – Rath

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 171.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. 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: 25227488 - 40472 Düsseldorf – Rath

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen
Tel.: +49 208 - 62 93 180 0
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com