

Düsseldorf – Eller

Vermietete Eigentumswohnung in schöner Lage zu verkaufen

Objektnummer: 23013209



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

Auf einen Blick

Objektnummer	23013209
Wohnfläche	ca. 91 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ERDWAERME	Endenergieverbrauch	88.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.05.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuierung	Erdwärme		

Objektnummer: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

Die Immobilie



Objektnummer: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

Die Immobilie



Objektnummer: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

Die Immobilie



Objektnummer: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

Die Immobilie



Objektnummer: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

Die Immobilie



Objektnummer: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

Die Immobilie



Objektnummer: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

Die Immobilie



Objektnummer: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

Die Immobilie



Objektnummer: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

Die Immobilie



Objektnummer: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen diese gepflegte Immobilie in gutem Zustand präsentieren zu können. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1995 fertiggestellten Wohnhaus und wurde zuletzt im Jahr 2003 modernisiert. Sie erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 91 m² und bietet somit ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Zudem sind zwei Badezimmer vorhanden, was den Komfort erhöht. Insbesondere Familien werden diese Eigenschaft zu schätzen wissen. Der Wohnbereich ist das Herzstück der Wohnung und überzeugt mit ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Freunden oder der Familie. Durch die großen Fensterflächen ist der Raum lichtdurchflutet und bietet einen angenehmen Ausblick auf die Umgebung. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf den Balkon oder die Terrasse, die zum Entspannen und Genießen der Sonnenstunden einlädt. Die Küche ist separat und bietet genug Platz für die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, sodass hier nach individuellem Geschmack noch Raum für eigene Gestaltungswünsche bleibt. Die Immobilie wird mittels einer Zentralheizung beheizt, was für angenehme Temperaturen in jedem Raum sorgt. Die Lage der Wohnung ist sehr attraktiv: Sie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die dennoch eine gute Anbindung an die Stadt und das öffentliche Verkehrsnetz bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der nahen Umgebung vorhanden. Die Wohnung ist seit 20 Jahren vermietet und erwirtschaftet eine Jahresnettomiete in Höhe von aktuell 9.600€. Wenn Sie an dieser Immobilie interessiert sind, stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung.

Objektnummer: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

Alles zum Standort

Der Stadtteil Düsseldorf Eller befindet sich im Südosten in der inneren Peripherie. Im Südwesten grenzt Eller an Oberbilk im Nordosten an Vennhausen. Durch den Stadtteil Eller fließt der südliche Arm der Düssel, welche der Stadt Düsseldorf den Namen gibt. Der Stadtteil bietet Ihnen ein erholsames Wohnen in ruhiger Lage mit Nähe zu Wald und Fluss. Besonders hervorzuheben ist auch die gute Infrastruktur Ellers. Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe. In ca. 10 min. erreichen Sie außerdem den Schlosspark „Eller“ und den sich dahinter liegenden Unterbacher See. Einkaufsmöglichkeiten: REWE Gumbertstraße 125 40229 Düsseldorf, Netto Gumbertstraße 178-180a, 40229 Düsseldorf, Getränke Burchartz GmbH, Cruthovener Straße 9c, 40231 Düsseldorf Kindergärten: Kita Richardstraße, Richardstraße 8, 40213 Düsseldorf, Städt. KiTA Büllenkothenweg 51, 40229 Düsseldorf Grundschulen: GGS Richardstraße, Richardstraße 14, 40213 Düsseldorf, GGS Gumbertschule, Gumbertstraße 191, 40229 Düsseldorf, Astrid Lindgren Schule, Leuthenstraße 50, 40231 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Lore-Lorentz-Schule, Schloßallee 14, 40229 Düsseldorf Freies Christliches Gymnasium, Buchenstraße 1, 40599 Düsseldorf Städtische Dieter- Forte- Straße Gesamtschule, Heidelberger Straße 75, 40229 Düsseldorf Verkehrsanbindungen: Autobahnkreuz A46/A59, Buslinie 721 und 730, U-Bahn U75, Straßenbahn 705 und S-Bahn S1, S6, S68

Objektnummer: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 88.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 23013209 - 40229 Düsseldorf – Eller

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 Düsseldorf
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com