

Düsseldorf / Gerresheim

Gepflegter Bungalow mit herrlichem Grundstück und Garage in der Nähe des Ostparks

???????? ?????: 25013042



www.von-poll.com

???? ?????: 585.000 EUR • ??????: ca. 111,3 m² • ?????: 4 • ????? ??: 498 m²

??????? ???????: 25013042 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25013042 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	25013042	????? ???????	585.000 EUR
????????????	ca. 111,3 m ²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	????????????????		beträgt 3,57 % (inkl.
	?????		MwSt.) des
????????	4		beurkundeten
			Kaufpreises
???????????? ???	3	????? ?????????????	2022
?????????		???????	????????, WC
?????????	2		????????????, ?????,
????? ?????????????	1933		????????????????
?????? ?????????????	1 x ?????????? ???		????????, ?????????
	????????????, 1 x		
	???????		

???????? ?????????: 25013042 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????? ?????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	105.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	22.08.2034	?????????? ????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	?????????? ????? ?????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1933

??????? ???????: 25013042 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim

?? ????????



???????? ?????????: 25013042 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim

?? ?????????



???????? ?????????: 25013042 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim

?? ????????



??????? ?????????: 25013042 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim

?? ????????



??????? ???????: 25013042 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim

?? ????????



???????? ?????????: 25013042 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim

?? ?????????



???????? ?????????: 25013042 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim

?? ????????



??????? ???????: 25013042 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim

?? ???????



??????? ???????: 25013042 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim

??? ?????? ?????????

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Charme ... Zum Verkauf steht ein charmantes freistehendes Einfamilienhaus in Bungalow-Bauweise, errichtet im Jahr 1933/1994. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 498 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 111m². Der Bungalow umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, die beide mit Fenstern versehen sind. Dies bietet nicht nur ausreichend Platz für eine Familie, sondern auch hervorragende Belichtungsverhältnisse in den sanitären Bereichen. Das Objekt besticht durch seinen gepflegten Zustand. Es wurde laufend modernisiert, zuletzt umfassend im Jahr 2022. Zu den Modernisierungsmaßnahmen zählen der Austausch der Heizung, die Neuverkleidung des Flachdachs sowie ein frischer Anstrich der Fassade. Diese Maßnahmen gewährleisten eine sehr gute Energieeffizienz (D) und einen geringen Wartungsbedarf in der nahen Zukunft. Eine Gasniederbrennwertheizung von Wolf, die 2016 erneuert wurde, sorgt für angenehme Wärme und wirtschaftlichen Betrieb im gesamten Haus. Zwei der Heizkörper wurden 2019 ausgetauscht, was zur verbesserten Effizienz der Zentralheizung beiträgt. Im Inneren des Hauses erwartet Sie eine ansprechende Raumgestaltung mit Vinylboden im Wohnbereich und in der Küche, während in den Schlafzimmern Laminatboden verlegt ist. Der Eingangsbereich und der Flur sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet. Eine Bulthaup-Einbauküche aus dem Jahr 1994, die 2022 mit neuen Elektrogeräten ausgestattet wurde, bietet eine funktionale und moderne Kochumgebung. Besonders erwähnenswert ist die große, teils überdachte Terrasse, die von morgens bis abends sehr gut genutzt werden kann, dank der Nord-Ost-West-Ausrichtung des Gartens. Die Gartenanlage ist leicht zu pflegen und bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten im Freien. Eine Garage mit manuellem Sektionaltor und zusätzlichem Anschluss zum Garten sowie einem davorliegenden Carport bieten zahlreiche Parkmöglichkeiten direkt auf dem Grundstück. Die Kombination aus Holzständerwerkbauweise beim Altbau und massivem Betonbau beim Anbau von 1994 verbindet traditionelle Bauweise mit moderner Architektur. Diese Bauweise gewährleistet Langlebigkeit und eine ästhetisch ansprechende Gestaltung. Die Lage des Hauses überzeugt durch seine Familienfreundlichkeit und Nahverkehrsanbindung. Alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe erreichbar. Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus eine einzigartige Möglichkeit für Familien oder Paare, die Wert auf eine ruhige Wohnlage mit einer ausgewogenen Mischung aus modernem Komfort und traditionellem Charme legen. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser gepflegten Immobilie

??????? ???????: 25013042 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim

?????????????? ?? ? ????????

charmantestes freistehendes Einfamilienhaus
Einfamilienhauslage / Familienfreundlich
verputzte Fassade / kürzlich gestrichen
Altbau von 1933 in Holzständerwerkbauweise mit Walmdach
Anbau von 1994 in Massivbauweise Beton mit Flachdach (neu eingedeckt in 2022)
Gasniederbrennwertheizung von Wolf (2016 erneuert) (befindet sich im Walmdachteil des Hauses)
2 Badezimmer, beide mit Fenster
Vinylboden im Wohnzimmer und in der Küche
Laminatboden in den Schlafzimmern
Fliesen im Flur
Bulthaup Einbauküche von 1994 / neue E-Geräte (2022)
große Terrasse / Teilüberdacht
Garage mit manuellem Sektionaltor / Zugang zum Garten
1994 Einbau Einbauküche
2016 Bodenbelagsaustausch
2016 Heizungs austausch
2019 2 Heizkörper erneuert
2022 Anstrich Fassade
Carport
Nord-Ost-West-Ausrichtung Garten

??????? ???????: 25013042 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim

??? ??? ??? ??????????

Gerresheim ist ein pulsierender, überschaubarer Stadtteil, der keinen Stillstand kennt. Altes bewahren, Neues voranbringen, Historie und Zukunft zusammenführen. Ein sichtbares Zeichen lebendigen Wachstums. Direkt um die Ecke hat man die beliebte Geschäftsstraße (Benderstraße) mit allen Angeboten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Hier befindet sich auch die Haltestelle der Straßenbahn, die Sie bequem in benachbarte Stadtteile oder die Innenstadt bringt. Den Grafenberger Wald oder den historischen Ortskern von Gerresheim erreichen Sie ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß. Dank der nahegelegenen Autobahnen ist man dazu ideal an Nachbarstädte wie Wuppertal, Köln, Neuss sowie das Ruhrgebiet und den Flughafen Düsseldorf angebunden. Wenn Grün Ihre Lieblingsfarbe ist, werden Sie die Nähe zum Grafenberger Wald schätzen, mit seinen ausgedehnten, erholsamen Spazierwegen. Ziel auch für unterschiedliche sportliche Aktivitäten für Groß und Klein. Wer es gemütlicher möchte, besucht die Pferderennbahn oder schaut sich ein internationales Tennisturnier an. Besonderes Highlight für die ganze Familie sind der Wildpark und die Waldschule. Hier erleben die Kinder Tier und Natur in ganz direktem Kontakt. Wenn allerdings das Wasser mehr Ihr Element ist, dann begeben Sie sich einfach in südliche Richtung. Hier lädt der Unterbacher See zum Baden und Bootfahren ein. Leicht mit dem Fahrrad zu erreichen. Kindergärten: DRK-Kindertagesstätte, Heinrich-Könn-Straße 121, 40625 Düsseldorf Kindertagesstätte Urmelhaus, Märkische Str. 16, 40625 Düsseldorf Katholische Kindertagesstätte St. Margareta, Gerricusstraße 9, 40625 Düsseldorf Waldorf Kindergarten Goldberg ev, Hagener Str. 60, 40625 Düsseldorf Evangelische Kita Vereinsstraße, Vereinsstraße 10, 40625 Düsseldorf Rudolf Steiner Kindergarten, Diepenstraße 15, 40625 Düsseldorf Grundschulen: Freie Waldorfschule, Diepenstraße 15, 40625 Düsseldorf Städtische Katholische Grundschule, Unter den Eichen 26, 40625 Düsseldorf Städt. Gemeinschaftsgrundschule, Heyestraße 91, 40625 Düsseldorf Hannah-Zürndorfer-Grundschule, Benderstraße 78, 40625 Düsseldorf Aloys-Odenthal-Grundschule, Diepenstraße 24, 40625 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Gymnasium Gerresheim, Am Poth 60, 40625 Düsseldorf Marie-Curie-Gymnasium, Gräulinger Str. 15, 40625 Düsseldorf Freie Waldorfschule, Diepenstraße 15, 40625 Düsseldorf Martin-Luther-King-Schule, Schönaustraße 25, 40625 Düsseldorf LVR Schulen, Gräulinger Str. 103, 40625 Düsseldorf Bahnanbindungen: U-Bahn U73, U83 S-Bahn: S8, S28, S68 Bus: 730,734,781,737,736, NE4, M1,724,725,733,738 Fernstraßen: B7 Supermärkte: Edeka-Musija, Benderstraße 52-54, 40625 Düsseldorf Netto Marken-Discount, Benderstraße 123, 40625 Düsseldorf Rewe, Benderstraße 70, 40625 Düsseldorf Restaurants: Gaststätte am Ostpark, Ölbachweg 5, 40625 Düsseldorf Restaurant zur Isa, Friedrich-Wilhelm-Straße 5, 40625 Düsseldorf Zum Jägerhof, Kölner Tor 17, 40625 Düsseldorf

Restaurant Herr Knillmann (deutsch), Alter Markt 1a, 40625 Düsseldorf Da Giacomo (ital.), Neusser Tor 17A, 40625 Düsseldorf I Due Amici (ital.), Unter den Eichen 103, 40625 Düsseldorf Ristorante Lerose (ital.), Benderstraße 136, 40625 Düsseldorf
Krankenhaus: Sana-Krankenhaus Gerresheim, Gräulinger Str. 120, 40625 Düsseldorf
Naherholung: Diepenstraße Nachbarschaftspark, 40625 Düsseldorf Ostpark, 40625 Düsseldorf

??????? ???????: 25013042 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 105.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 25013042 - 40625 Düsseldorf / Gerresheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com