



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AYa-61983

## *Helle Eigentumswohnung mit 4 Zimmern, Loggia und Tiefgaragenstellplatz in Düsseldorf-Rath*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**340.000,00 €**

**3,57 % inkl. MwSt. durch Abwälzung, siehe sonstige Angaben**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>102,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>102,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>3.530,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1970</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollrenoviert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2012</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>02.08.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>89,6 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>03.08.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

**Attraktive Lage in Düsseldorf-Rath an der Grenze zu Ludenberg**

**Die Wohnung befindet sich in Düsseldorf-Rath, einer grünen und aufstrebenden Wohngegend, die durch ihre ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und die hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum besticht. Die direkte Nähe zu Ludenberg verleiht der Lage zusätzlichen Charme und bietet den Bewohnern ein Stück Natur und Entspannung, ohne auf urbane Vorteile verzichten zu müssen.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind nur wenige Gehminuten entfernt und sorgen für eine komfortable Versorgung im Alltag. Der nahe gelegene Aaper Wald lädt zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Freien ein, während sich die ausgezeichnete Infrastruktur mit Bus- und Bahnverbindungen ideal für Pendler und Stadtentdecker eignet. So erreichen Sie die Düsseldorfer Innenstadt in wenigen Minuten und haben gleichzeitig Anschluss an die Autobahnen, die einen schnellen Zugang zu umliegenden Städten ermöglichen.**

**Auch Familien kommen hier auf ihre Kosten: Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind in der näheren Umgebung vorhanden und bieten eine perfekte Grundlage für ein harmonisches Familienleben. Diese Lage vereint das Beste aus Stadt und Natur und bietet Lebensqualität auf hohem Niveau.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

*In einer beliebten Wohngegend an der Grenze zu Ludenberg in Rath präsentiert sich diese helle und gut geschnittene Eigentumswohnung als ideales neues Zuhause für Paare oder Familien. Die Wohnung bietet auf großzügigen 102 Quadratmetern Wohnfläche vier Zimmer, die dank ihrer vorteilhaften Raumaufteilung ein perfektes Zusammenspiel aus Rückzugsmöglichkeiten und geselligen Bereichen schaffen.*

*Das Herzstück der Wohnung ist die einladende Loggia, die sich ideal für entspannte Abende oder das morgendliche Frühstück im Freien eignet. Zwei Bäder – eines mit Badewanne und eines mit Dusche – sowie ein separates Gäste-WC bieten zusätzlichen Komfort und wurden 2012 renoviert, sodass sie in zeitgemäßem Design erstrahlen.*

*Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Ein Stellplatz in der Tiefgarage steht für 20.000 € zur Verfügung und rundet das Angebot optimal ab.*

*Dank der attraktiven Lage in Düsseldorf-Rath profitieren Sie von einer ruhigen Umgebung und einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Naherholungsgebiete liegen in unmittelbarer Nähe und machen das Leben hier besonders angenehm.*

*Diese Immobilie ist perfekt für alle, die eine Wohnung in einer freundlichen Nachbarschaft suchen, ohne dabei auf urbane Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Ausstattung**

#### **Ausstattung im Überblick:**

**Wohnfläche:** 102 m<sup>2</sup>, clever aufgeteilt in 4 Zimmer, die vielseitig nutzbar sind und für Wohnkomfort sorgen.

**Heizung:** Gaszentralheizung sorgt für eine gleichmäßige und effiziente Wärmeversorgung.

**Bodenbeläge:** Robuster und pflegeleichter Laminatboden in allen Wohn- und Schlafbereichen, der eine warme Wohnatmosphäre schafft.

**Gäste-WC:** Praktisch und funktional, ideal für Besucher.

**Loggia:** Sonnige Loggia mit genug Platz für einen gemütlichen Sitzbereich – perfekt, um frische Luft und schöne Aussichten zu genießen.

**Keller:** Großzügiger Kellerraum, der zusätzliche Lager- und Abstellmöglichkeiten bietet.

**Fenster:** Hochwertige, isolierverglaste Fenster, die für eine verbesserte Energieeffizienz und ruhiges Wohnklima sorgen.

**Tiefgaragenstellplatz:** Sichere Parkmöglichkeit in der Tiefgarage, optional für 20.000 €.

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Tiefgaragenstellplatz in Düsseldorf-Rath***

***Diese Wohnung in Düsseldorf-Rath, nahe der Grenze zu Ludenberg und umgeben von grünen Erholungsgebieten, bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Umgebung. Die großzügige Loggia lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und erweitert den Wohnbereich nach draußen.***

***Die Lage ist ideal: Bushaltestellen und Autobahnen sind schnell erreichbar, sodass die Düsseldorfer Innenstadt, der Flughafen und umliegende Städte gut angeschlossen sind. Familien profitieren von der Nähe zu Schulen, Kindergärten und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten wie dem Aaper Wald, der sich hervorragend für Spaziergänge und Sportaktivitäten eignet. Apotheken, Arztpraxen und verschiedene Sporteinrichtungen wie Fitnessstudios sind ebenfalls in der Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar und runden das attraktive Umfeld ab.***

***Diese Wohnung bietet hohen Komfort und Lebensqualität in einer gefragten Wohnlage und ist ideal für alle, die ein harmonisches Zuhause in einer freundlichen Nachbarschaft suchen.***

***Die Objektbeschreibung basiert auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Möchten Sie Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie uns gerne an – wir stehen Ihnen von Montag bis Sonntag von 6:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

**FALC Immobilien Düsseldorf**

**Ali Yazdandoost, Dipl.-Ing. (TH)**

**Tel.: 0171-8696166**

**Büro: 0211-15848759**

**Kostenlos: 0800 - 646 0 646**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

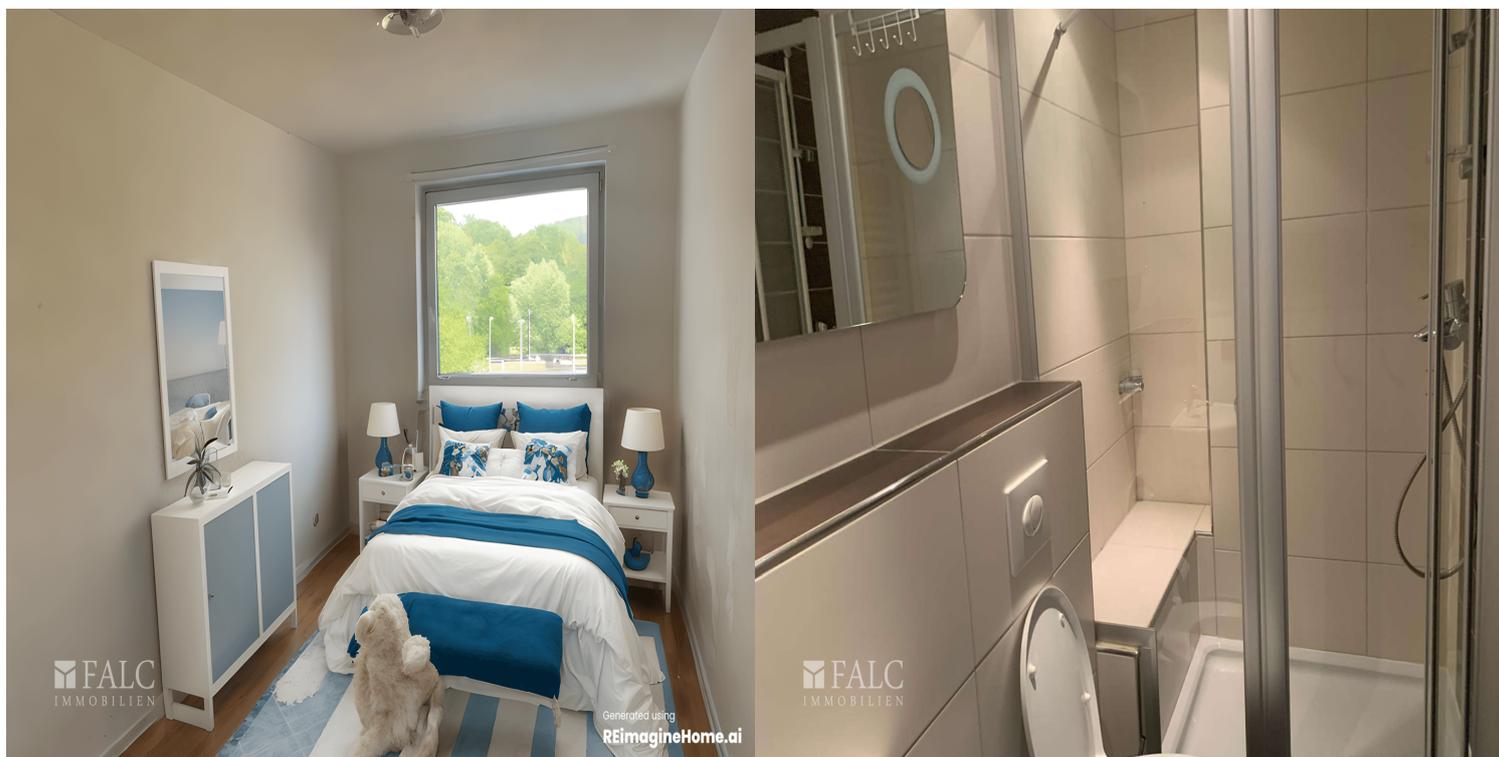
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

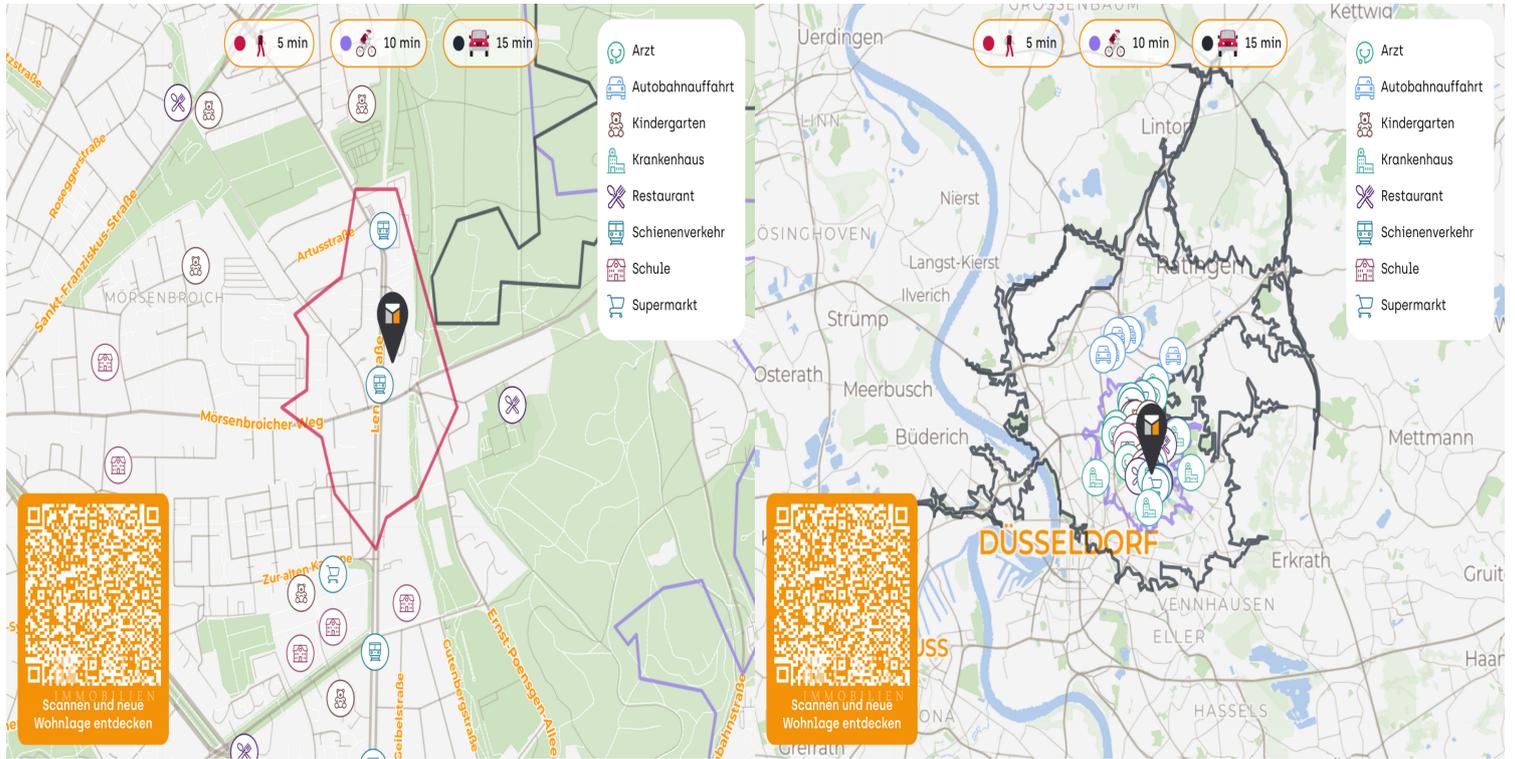


WP

# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



4. Obergeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)