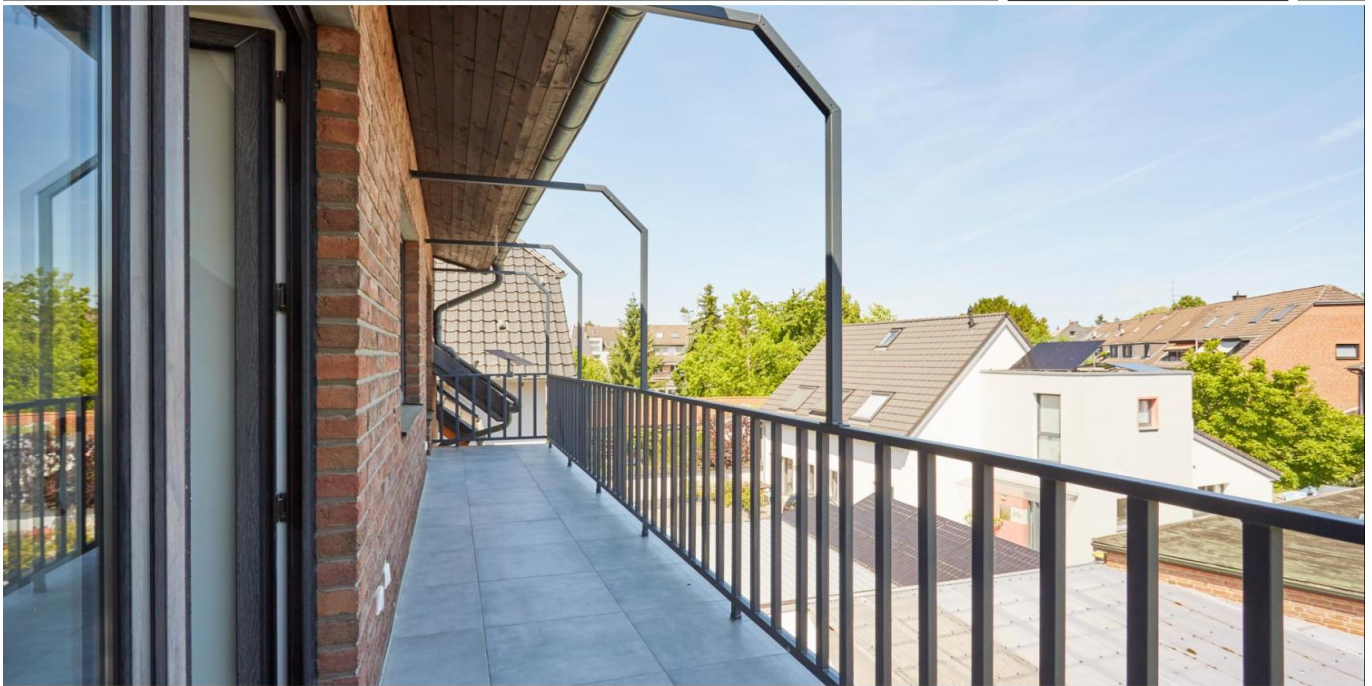


Düsseldorf - Urdenbach

# Lichtdurchflutetes Maisonette-Feeling mit Echtholzparkett und großem Balkon

Objektnummer: 26013094



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 630.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133,83 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

## Auf einen Blick

|              |                           |                               |   |
|--------------|---------------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 26013094                  | Kaufpreis                     | 630.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 133,83 m <sup>2</sup> | Wohnung                       | Maisonette  |
| Etage        | 1                         | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zimmer       | 4                         | Modernisierung /<br>Sanierung | 2025  |
| Schlafzimmer | 2                         | Bauweise                      | Massiv  |
| Badezimmer   | 2                         | Ausstattung                   | Balkon  |
| Baujahr      | 1986                      |                               |   |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz             |                               |   |

Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung       | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 49.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 29.10.2035             | Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2025          |

Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

## Die Immobilie



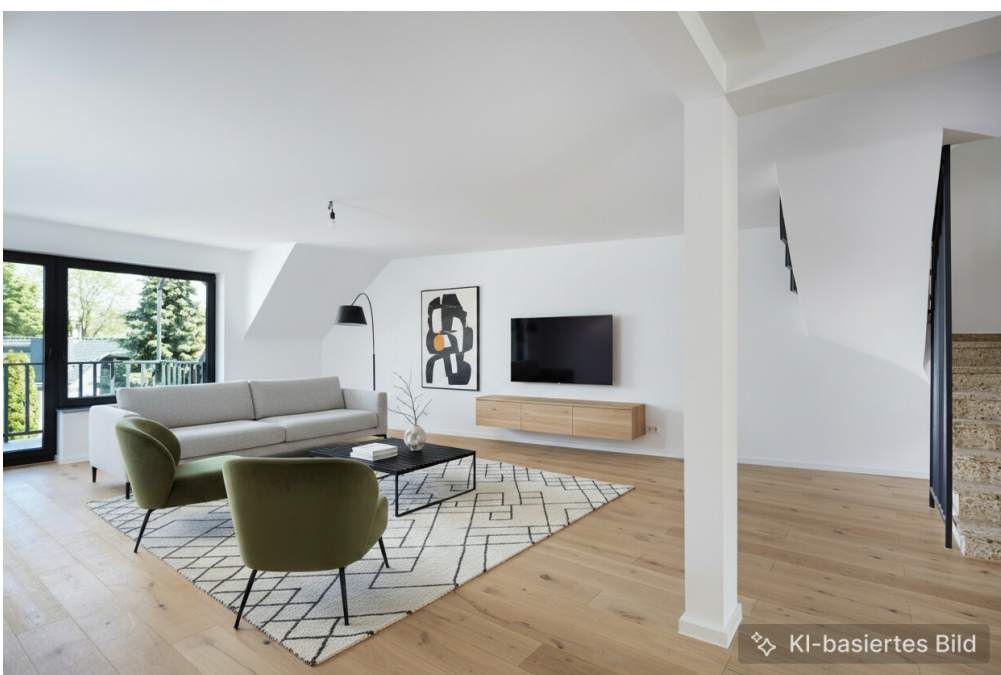
Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

## Die Immobilie



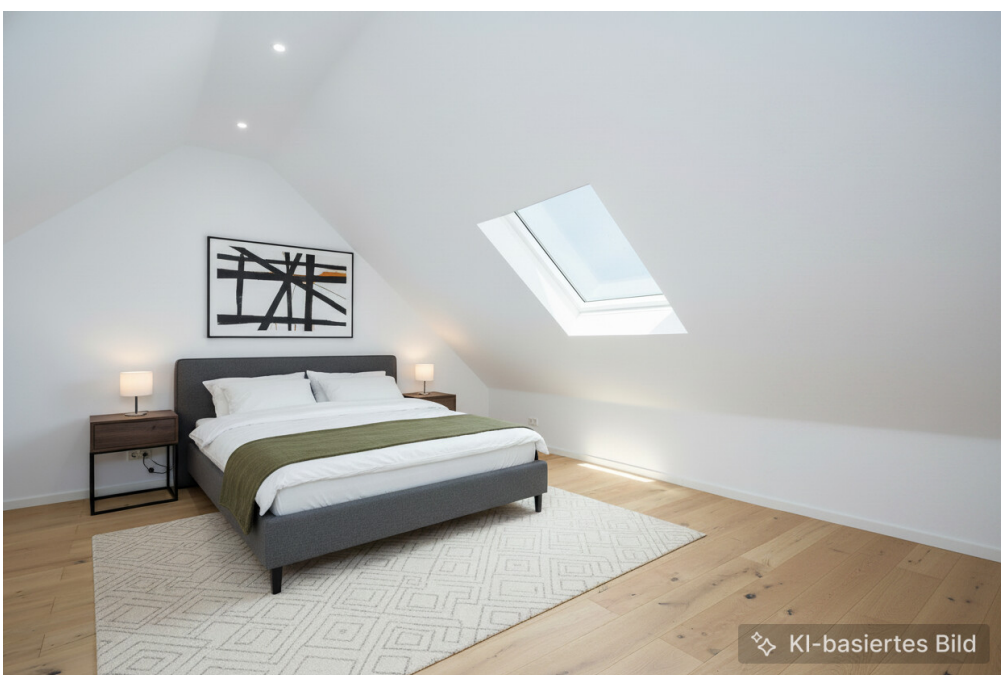
Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach**

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Maisonette-Wohnung in der Mikrolage von Urdenbach verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit markanter architektonischer Gestaltung. Auf einer Wohnfläche von rund 134 m<sup>2</sup> bietet sie ideale Bedingungen für anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf großzügige Raumkonzepte und moderne Ausstattungsmerkmale legen.

Die 1986 errichtete Immobilie wurde 2025 umfassend modernisiert. Dabei wurden Elektrik, Grundriss, Leitungen und Bäder vollständig erneuert. Der Zustand „Erstbezug nach Sanierung“ garantiert hochwertiges Wohnen auf aktuellem technischen Niveau. Für das angenehme Wohngefühl sorgt eine nachhaltige Kombination aus Fußbodenheizung und Wärmepumpe; die gesamte Heizungsanlage wird über eine digitale Steuerung kontrolliert, was effiziente Energienutzung gewährleistet.

Mit vier Zimmern und zwei Schlafzimmern bietet die Wohnung flexible Nutzungsmöglichkeiten für Paare, kleine Familien oder das Arbeiten im Homeoffice. Zwei moderne Bäder ermöglichen hohen Komfort und Privatsphäre, besonders in den morgendlichen Stoßzeiten. Das Duschbad im Dachgeschoss überzeugt durch großformatige Betonfliesen sowie eine bodengleich integrierte Dusche, designorientierte Sanitärkeramik und zeitgemäße Armaturen – alles harmonisch kombiniert mit dem schlichten Farbkonzept, das dem Raum eine dezente Eleganz verleiht. Das separate Wannenbad profitiert ebenfalls von den großformatigen Fliesen und einem Tageslichtfenster.

Die hohen Ansprüche an die Ausstattung setzen sich im gesamten Wohnbereich fort: Überall dominiert hochwertiger Echtholzparkett-Dielenboden, der von der Fußbodenheizung angenehm temperiert wird. Offene Raumstrukturen ermöglichen einen fließenden Übergang zwischen Wohn- und Essbereich sowie Küche. Elegante Downlights unterstreichen den modernen Look im Flur und Wohnbereich. Ein weiteres Highlight bildet der lichtdurchflutete Wohnbereich mit großen Fensterflächen und Zugang zum Balkon.

Der Balkon erstreckt sich nahezu über die gesamte Breite der Wohnung und bietet einen weiten Blick ins ruhige Wohnumfeld von Urdenbach. Das Sichtmauerwerk der Fassade und die klaren Linien des Balkongeländers verleihen dem Objekt einen zeitlos modernen Charakter. Die großzügigen Fensterfronten sorgen für ein helles, freundliches Ambiente in den Hauptwohnräumen.

Das Studio im Spitzboden bietet ein lichtdurchflutetes Studio mit mehreren Dachflächenfenstern und modernen Einbauspot, der sich sowohl als Arbeits- wie als Gästebereich eignet. Der angrenzende Schlafräum bietet eine moderne Klimaanlage, sodass

auch bei sommerlichen Temperaturen eine angenehme Atmosphäre sichergestellt ist.

Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz, der bequeme Parkmöglichkeiten garantiert. Die hochwertige Ausstattungsqualität zeigt sich in vielen Details – von der Beleuchtung bis hin zu den großformatigen Fliesen in beiden Bädern.

Erleben Sie modernen Wohnkomfort in einer begehrten Umgebung: Die Mikrolage von Urdenbach steht für angenehmes Wohnen, gute Erreichbarkeit und ein harmonisches Miteinander. Überzeugen Sie sich selbst – vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr zukünftiges Zuhause.

**Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach**

## **Ausstattung und Details**

**Die Wohnung verfügt über eine exklusive und stilvolle Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt:**

- **Erstbezug nach Sanierung**
- **Echtholzparkett Dielenböden**
- **Fußbodenheizung in allen Bereichen in Kombination mit einer energiesparenden Wärmepumpe und digitaler Heizungssteuerung**
- **großformatige Betonfliesen in den Bädern stehen für ein exklusives Erscheinungsbild.**
- **partielle Beleuchtung durch Deckenspots**
- **Schlafzimmer im Spitzboden mit Klimaanlage zuzüglich**
- **ein überdachter Stellplatz im Innenhof**
- **ein Kellerraum und eine Waschküche**

**Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach**

## **Alles zum Standort**

Urdenbach ist einer der südlichsten Stadtteile Düsseldorfs. Durch Urdenbach führt die Sprachgrenze Benrather Linie. Ein kleines schönes Beispiel dafür ist die Bücherstraße (Bücher = Buchen), die an der Böke Pomp (Pumpe an den Buchen) vorbeiführt. An der Grenze zu Monheim am Rhein liegt das ökologisch wertvolle Naturschutzgebiet Urdenbacher Kämpe, eine Auenlandschaft und Überschwemmungsgebiet. Dieser Bereich umfasst das Gebiet zwischen dem Rhein und einen Altarm des Flusses, der entstand als der Rhein seinen Verlauf im 14. Jahrhundert nach einem Hochwasser um mehrere hundert Meter nach Westen verlegte. Die Rock- und Blueskneipe „Zur Alten Apotheke“, auch „Theke“ genannt, ist besonders bekannt für Ihre Live-Konzerte.

In Urdenbach gibt es ein kleines Einkaufszentrum. Der Einzelhandel ist durch eine Edeka-Filiale, einer Filiale der Bäckerei Pass und ein Blumengeschäft vertreten. Weiterhin findet man hier eine Grillstube, vier Restaurants, ein Cafe und zwei Apotheken.

**Objektnummer: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach**

## Weitere Informationen

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: 26013094 - 40593 Düsseldorf - Urdenbach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Claudia Brakonier & Marius Grumbt**

---

**Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf**

**Tel.: +49 211 - 86 32 38 0**

**E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**