

Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Luxuriöse, Lichtdurchflutete Wohnung mit 2 Terrassen und 2 TG-Plätzen

Objektnummer: 25013135



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.090.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195,78 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

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

Objektnummer: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Auf einen Blick

Objektnummer	25013135
Wohnfläche	ca. 195,78 m ²
Etage	1
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2010
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	1.090.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 250 m ²
Ausstattung	Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	19.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.12.2029	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuernng	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Die Immobilie



Objektnummer: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Die Immobilie



Objektnummer: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Die Immobilie



Objektnummer: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Die Immobilie



Objektnummer: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Die Immobilie



Objektnummer: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Die Immobilie



Objektnummer: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Ein erster Eindruck

Sonnenverwöhntes Refugium mit zwei Balkonen – Großzügiges Wohnen in zurückgezogener Lage.

In begehrter, angenehm zurückversetzter Lage präsentiert sich diese außergewöhnlich großzügige Etagenwohnung im ersten Obergeschoss eines modernen Mehrparteienhauses, das im Jahr 2010 fertiggestellt wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 195 m² bietet sie ein hochwertiges Zuhause, das durch klare Strukturen, lichtdurchflutete Räume und eine anspruchsvolle Ausstattung überzeugt – ideal für Menschen mit Sinn für Design, Komfort und architektonische Qualität.

Herzstück der Wohnung ist der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit ca. 51 m² Fläche. Große, bodentiefe Fenster schaffen eine helle und offene Atmosphäre und führen hinaus auf zwei Balkone, die optimal zur Sonne ausgerichtet sind – nach Süden und Westen. Elektrisch betriebene Markisen sowie Jalousien mit Zeitschaltuhr sorgen für ein stimmiges, tageszeitabhängiges Beschattungskonzept und wahren Ihre Privatsphäre auf stilvolle Weise.

Die offen gestaltete Küche ist über eine elegante Glastür mit dem Wohn-/Essraum verbunden und lässt sich bei Bedarf dezent abtrennen – eine gelungene Kombination aus Offenheit und Funktionalität. Die gesamte Wohnung ist durchgängig mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen (60 x 120 cm) ausgestattet, die ein einheitliches und edles Raumgefühl schaffen. Lediglich das großzügige Hauptschlafzimmer wurde mit hochwertigem Teppichboden versehen, um eine warme, behagliche Atmosphäre zu schaffen.

Die Immobilie bietet insgesamt fünf Zimmer, darunter drei freundlich geschnittene Schlafzimmer, die flexibel nutzbar sind – ob als Schlafräume, Homeoffice oder Gästezimmer. Zwei modern gestaltete Badezimmer – eines davon en Suite – sind jeweils mit bodengleichen Duschen und stilvoller Sanitärkeramik ausgestattet. Eine Fußbodenheizung, betrieben über eine energieeffiziente Wärmepumpe, sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme. Die durchgängige Deckenhöhe von ca. 2,60 m verstärkt das großzügige Raumgefühl zusätzlich.

Ein besonderes Highlight sind die zwei zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplätze (jeweils bewertet mit 25.000 €), die bequem per Aufzug erreichbar sind und bereits mit einer Wallbox für Elektrofahrzeuge ausgestattet wurden – ein klares Zeichen für die

zukunftsorientierte Ausrichtung der Immobilie. Abgerundet wird das Angebot durch einen separaten, gefliesten Kellerraum sowie gemeinschaftliche Wasch-, Trocken- und Fahrradbereiche. Ein modernes Schließsystem unterstreicht das Sicherheits- und Komfortniveau dieser Wohnanlage.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung, sondern auch durch ihre ruhige und dennoch zentral gelegene Lage.

Diese Immobilie bietet ein stilvolles Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, Komfort und eine besondere Wohnatmosphäre legen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst die harmonische Verbindung von Großzügigkeit, Licht und moderner Eleganz.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

Objektnummer: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Ausstattung und Details

- bodentiefe Fensterelemente (3-fach verglast) mit elektrischen Jalousien inkl. Zeitschaltuhr
- Teppich im großen Schlafzimmer
- Wärmepumpe
- Gebäude in 1. Reihe
- 2 Balkone Ausrichtung Süden und Westen inkl. elektrischer Markisen
- Deckenhöhe ca. 2,60m
- Mittelpunkt der Wohnung der ca. 51 m² große Wohn-/Essbereich
- offene Küche mit gläserne Schiebtür schließbar (Siematic)
- geräumiger Hauswirtschafts- / Garderobenraum
- 2 Badezimmer (2 Duschen und 1 Badewanne)
- Entkalkungsanlage
- 2 Tiefgaragenstellplätze (á 25.000€), erreichbar mit dem Aufzug und ausgestattet mit einer Wallbox
- 1 Kellerraum gefliest
- Wasch-, Trocken- und Fahrradraum
- Feinsteinzeugfliesen durchgehend

Objektnummer: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Alles zum Standort

Willkommen in Düsseldorf-Himmelgeist, einem malerischen Stadtteil mit einer reichen Geschichte und einer einzigartigen Atmosphäre. Diese idyllische Lage am Ufer des Rheins bietet eine harmonische Mischung aus natürlicher Schönheit und dörflichem Charme.

Himmelgeist zeichnet sich durch seine ruhigen Straßen und seine Nähe zur Natur aus. Der Stadtteil ist bekannt für seine historischen Gebäude, traditionellen Fachwerkhäuser und gepflegten Gärten, die eine entspannte und einladende Umgebung schaffen.

Die Lage am Rheinufer ermöglicht den Bewohnern ein privilegiertes Lebensgefühl mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten im Freien. Spaziergänge entlang des Rheins, Fahrradtouren durch malerische Landschaften und Wassersportaktivitäten sind nur einige der Aktivitäten, die hier möglich sind.

Darüber hinaus sind die öffentlichen Verkehrsmittel gut ausgebaut, sodass die Innenstadt von Düsseldorf und andere Stadtteile leicht erreichbar sind.

Ein beliebtes Ausflugsziel im Sommer ist das Lokal „Zur Rheinfähre“ hier können Sie die schöne Atmosphäre des Rhein- und Fähr-Dörfchens auf sich wirken lassen. Ein weiteres beliebtes Ausflugsziel, auch für Touristen, ist das Schloss Mickeln, heute Gästehaus der Heinrich-Heine-Universität. Der schöne Park geht in die Weite des landwirtschaftlich genutzten Rheinbogens idyllisch über. Der hohe Freizeitwert zeichnet diese Lage besonders aus.

Daher ist eine Immobilie in diesem Stadtteil besonders begehrt und selten zu finden.

Die Anbindungen an das Autobahnnetz (z.B.A 52 und A 46) in verschiedene Richtungen sind optimal. Über die rund, kaum fünf Minuten entfernte Auffahrt zur A46 sind die umliegenden Hauptverkehrsadern schnell erreicht.

Objektnummer: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.12.2029.
Endenergiebedarf beträgt 19.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com