

Düsseldorf - Urdenbach

Licht, Raum & Wohnkomfort: Maisonette-Feeling mit großem Balkon

Objektnummer: 26013094DP



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133,83 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26013094DP - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

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

Objektnummer: 26013094DP - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26013094DP
Wohnfläche	ca. 133,83 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26013094DP - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	29.10.2035
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	49.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 26013094DP - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26013094DP - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26013094DP - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26013094DP - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26013094DP - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26013094DP - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26013094DP - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26013094DP - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26013094DP - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26013094DP - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26013094DP - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26013094DP - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26013094DP - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

Die Immobilie

VON POLL
IMMOBILIEN

**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

Währung	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
Marktpreis	4.150€	4.150€	4.150€	4.150€	4.150€	4.150€	4.150€	4.150€	4.150€	4.150€	4.150€	4.150€

Objektnummer: 26013094DP - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

Ein erster Eindruck

In einer der begehrten Wohngegenden von Düsseldorf-Urdenbach präsentiert sich diese hochwertig ausgestattete Maisonette-Wohnung nach umfassender Sanierung zum Erstbezug. Die Wohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 134 m² und einer durchdachten Raumaufteilung mit insgesamt 4 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmer und 2 modern ausgestattete Badezimmer. Das Gebäude wurde ursprünglich 1986 errichtet und befindet sich nach der umfassenden Sanierung im Jahr 2025 in einem ausgezeichneten Zustand.

Die Sanierung umfasste sämtliche relevanten Kernbereiche: Elektrik, Grundriss, Leitungen, sowie die beiden Bäder wurden vollständig erneuert. Für bestmöglichen Wohnkomfort sorgt eine Kombination aus Fußbodenheizung und einer energiesparenden Wärmepumpe, die über eine digitale Heizungssteuerung bedient wird. Die Ausstattungsqualität ist gehoben und erfüllt höchste Ansprüche an Stil und Funktionalität.

Beim Betreten der Wohnung fällt sofort die exklusive und stilvolle Ausstattung ins Auge. Charakteristisch sind die Echtholzparkett-Dielenböden, die sich durch alle Wohnbereiche ziehen und ein harmonisches Gesamtbild erzeugen. In den Badezimmern wurden großformatige Betonfliesen verwendet, was dem Erscheinungsbild eine moderne und hochwertige Note verleiht. Die partielle Beleuchtung durch Deckenspots unterstreicht das zeitgemäße Ambiente, das sich durch die gesamte Wohnung zieht.

Der Wohn- und Essbereich besticht durch seine offene Gestaltung und bietet viel Platz für individuelle Wohnideen. Großformatige Fenster und ein Zugang zum Balkon sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumgefühl. Die offene Küche lässt sich optimal in das Wohnkonzept integrieren.

Im Dachgeschoss befindet sich eines der beiden Schlafzimmer. Dieses liegt im Spitzboden und ist mit einer Klimaanlage ausgestattet – ideal für heiße Sommertage und erholsamen Schlaf. Das Studio im Spitzboden überzeugt durch seine großzügigen Dachflächenfenster, die den Raum mit Licht durchfluten und vielseitig nutzbar machen.

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.

Zu den weiteren Annehmlichkeiten zählen ein überdachter Stellplatz im Innenhof, ein geräumiger Kellerraum sowie eine praktische Waschküche, die zusätzliche Funktionalität bieten. Die Wohnung ist ideal geeignet für anspruchsvolle Paare, Familien oder Berufstätige, die Wert auf modernen Komfort, Nachhaltigkeit und gehobene Ausstattung legen.

Das Gebäude präsentiert sich mit seiner gepflegten Backsteinfassade und den markanten Fensterelementen harmonisch eingebettet in das Straßenbild von Urdenbach. Die attraktive Lage verbindet ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit städtischer Infrastruktur.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von der Qualität und dem einzigartigen Charakter dieser Wohnung überzeugen.

Objektnummer: 26013094DP - 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: 26013094DP - 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: 26013094DP - 40593 Düsseldorf - Urdenbach

Sonstige Angaben

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: 26013094DP - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com