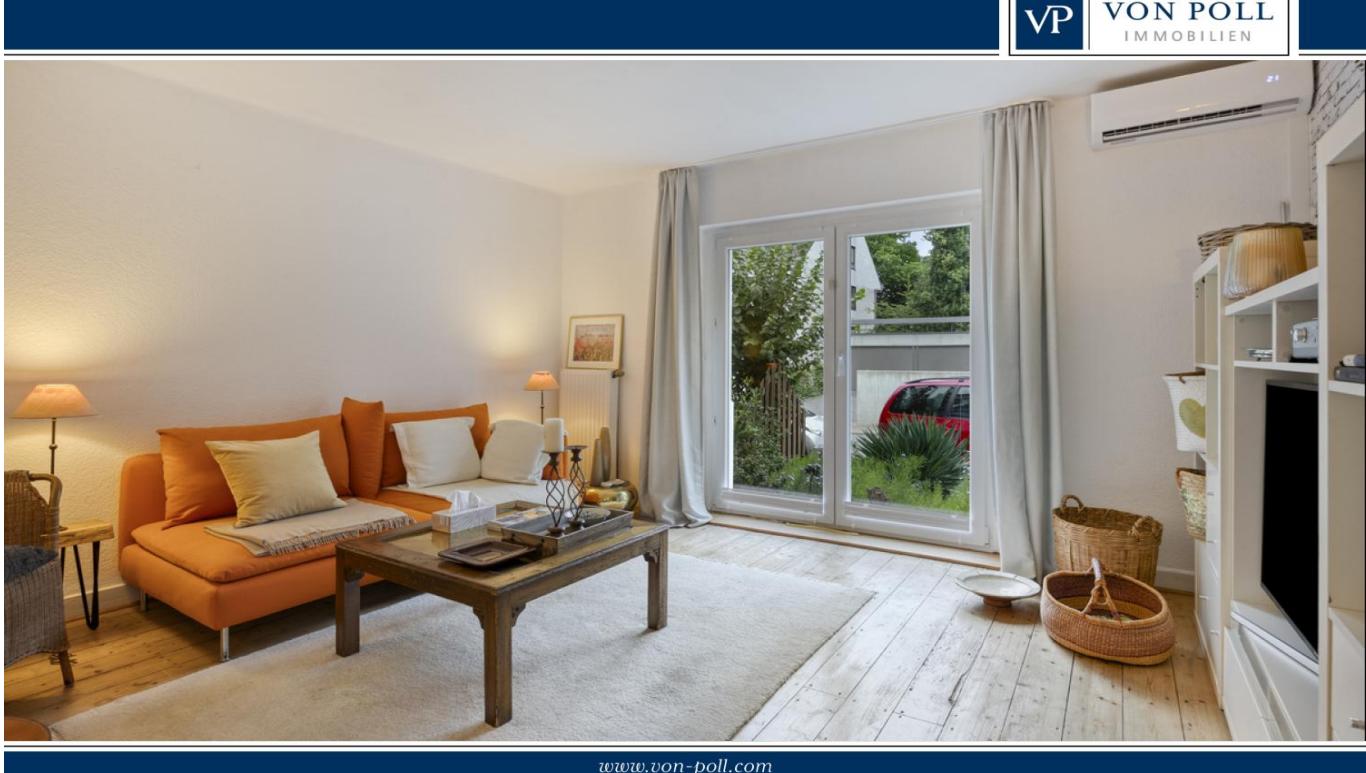


Düsseldorf

Cozy semi-detached house with expansion potential in a sought-after location

Property ID: 25013161



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 470.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 89,9 m² • ROOMS: 2 • LAND AREA: 192 m²

Property ID: 25013161 - 40489 Düsseldorf

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25013161 - 40489 Düsseldorf

At a glance

Property ID	25013161	Purchase Price	470.000 EUR
Living Space	ca. 89,9 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Available from	01.12.2025	Construction method	Solid
Rooms	2	Usable Space	ca. 57 m ²
Bedrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1948		

Property ID: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	112.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	10.09.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1949

Property ID: 25013161 - 40489 Düsseldorf

The property



Property ID: 25013161 - 40489 Düsseldorf

The property



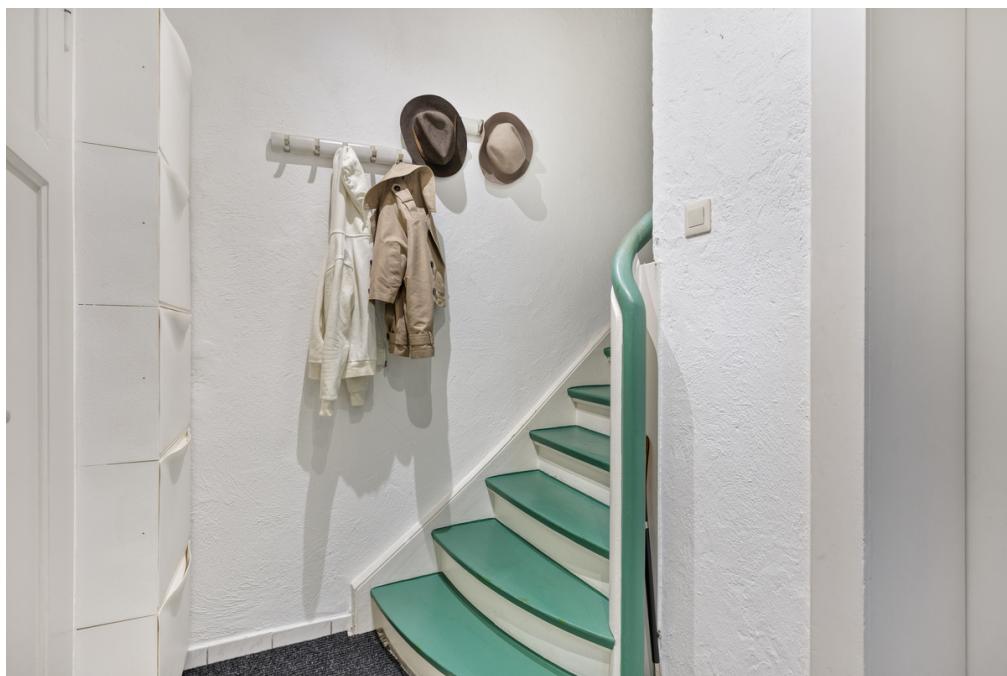
Property ID: 25013161 - 40489 Düsseldorf

The property



Property ID: 25013161 - 40489 Düsseldorf

The property



Property ID: 25013161 - 40489 Düsseldorf

The property



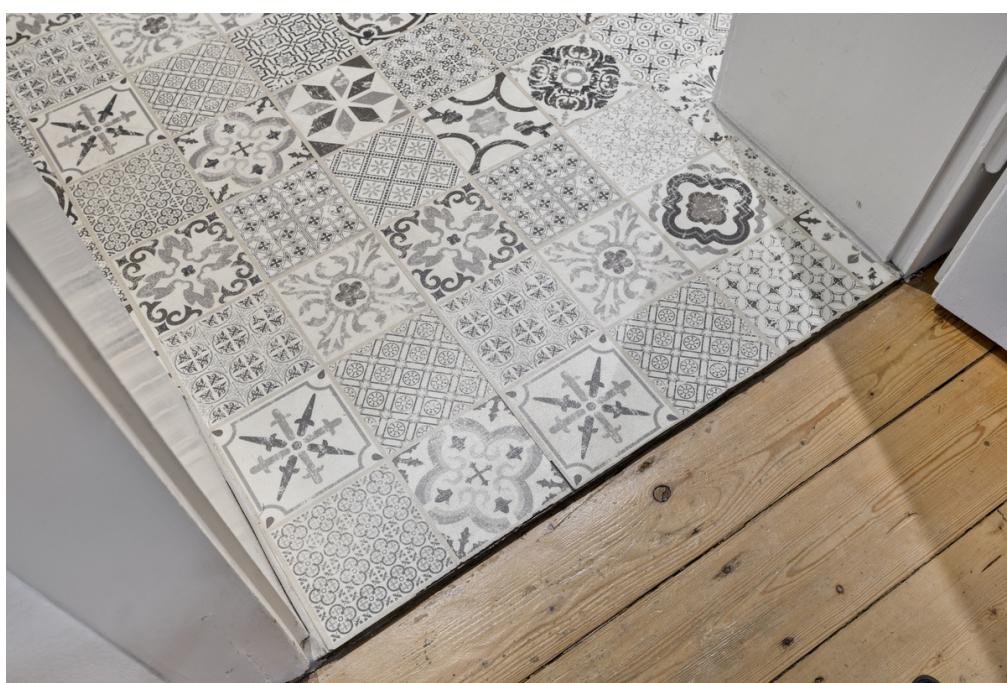
Property ID: 25013161 - 40489 Düsseldorf

The property



Property ID: 25013161 - 40489 Düsseldorf

The property



Property ID: 25013161 - 40489 Düsseldorf

The property



Property ID: 25013161 - 40489 Düsseldorf

The property



Property ID: 25013161 - 40489 Düsseldorf

The property



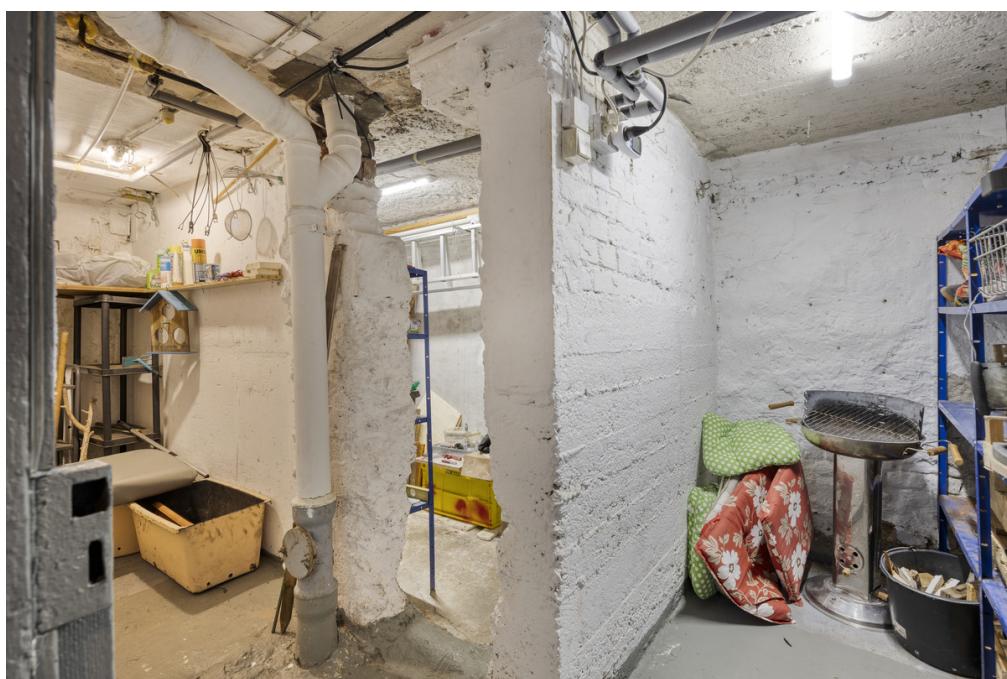
Property ID: 25013161 - 40489 Düsseldorf

The property



Property ID: 25013161 - 40489 Düsseldorf

The property



Property ID: 25013161 - 40489 Düsseldorf

The property



Property ID: 25013161 - 40489 Düsseldorf

The property



Property ID: 25013161 - 40489 Düsseldorf

The property



Property ID: 25013161 - 40489 Düsseldorf

A first impression

This well-maintained semi-detached house, built in 1948, sits on a plot of approximately 192 m² and offers around 90 m² of living space – distributed across two well-proportioned rooms and a studio in the attic. The house has been continuously modernized and combines traditional charm with contemporary living comfort. Upon entering, you are greeted by a welcoming hallway that leads into the generously sized living and dining area. Large windows provide ample natural light and create a bright and inviting atmosphere. The adjacent kitchen is bright and offers plenty of space for individual design options. Upstairs, you'll also find the spacious bathroom with a shower and corner bathtub, equipped with functional fixtures and offering plenty of storage for everyday essentials. Also on this level is the generously sized bedroom, whose well-designed layout provides plenty of room for a large bed and additional furniture. An additional alcove can be used, for example, as a workspace or for a wardrobe. The converted attic has been converted into living space, rounding out the living area and offering numerous possibilities for individual use – for example, as a guest room or home office. A particular highlight is the approximately 33 m² terrace in the courtyard. Here you can spend relaxing hours outdoors, whether enjoying breakfast in the morning light or in the evening with family and friends. The terrace offers a variety of design options, both for seating and small planting areas. The house is equipped with a central heating system that is only three years old, guaranteeing you cozy warmth during the colder months. In summer, the air conditioning ensures a pleasant indoor climate. Solar panels are installed on both the roof and the terrace. Ongoing modernization and renovation work is reflected in both the exterior and interior of the property. Windows and pipes have been regularly inspected and replaced as needed. The property's location is characterized by good connections to the public transport network and proximity to shops, doctors, schools, and leisure facilities. The quiet neighborhood offers privacy and a pleasant living environment. Parking spaces are available on the street. The property itself is low-maintenance and, in addition to the terrace, offers further possibilities for use according to individual needs. See for yourself the advantages of this special semi-detached house. The house is ready for immediate occupancy and is ideal for individuals, couples, or small households who value a well-maintained living environment and a functional layout. We would be happy to provide you with further information or arrange a viewing appointment. Please also visit our Instagram page "vonpoll_duesseldorf" to find more exciting real estate offers and stay up-to-date.

Property ID: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Details of amenities

- Top Lage
- Terrasse
- Stetige Modernisierung
- Einbauküche
- Klimaanlage
- Photovoltaik

Property ID: 25013161 - 40489 Düsseldorf

All about the location

Mit dieser Immobilie bringen Sie sich in jeder Hinsicht in eine bevorzugte Lage. Zum Rhein ist es ein kurzer Spaziergang. Eingebettet in eine elegante Villen-Landschaft genießt man ein Naherholungsgebiet direkt vor der Haustür. Wittlaer gehört zu den exklusiven Wohnlagen im Norden der Landeshauptstadt Düsseldorf. Das malerische Dorf, unmittelbar am Rhein gelegen, bietet ländliche Idylle gepaart mit den Vorzügen der nahen, pulsierenden Großstadt. Eine grüne Oase der Ruhe und Beschaulichkeit, die nicht ohne Grund Künstler, wie zum Beispiel Max Clarenbach zu hinreißenden und typisch niederrheinischen Bildern inspirierte. Der über 800 Jahre alte Ort bietet eine gute Infrastruktur und der tägliche Bedarf kann auf kurzem Wege gedeckt werden. Supermärkte, Bäcker, Metzger, Banken, Ärzte und Apotheken liegen in erreichbarer Nähe.

Im Ort befinden sich zwei Kindergärten und eine Grundschule. Kaiserswerth ist mit dem Fahrrad oder dem Auto in wenigen Minuten erreicht. Dort gibt es zwei private Gymnasien mit bestem Ruf sowie eine Internationale Schule mit optimalen Ausbildungschancen für den Nachwuchs. Eine weitere private Schule befindet sich in Duisburg, die British School genießt einen hervorragenden Ruf und ist leicht erreichbar. Beste Verkehrsanbindung mit PKW und Öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus und Bahn nach Kaiserswerth, Düsseldorf und zum Flughafen unterstreichen zusätzlich die Attraktivität der ruhigen Wohnlage im Grünen abseits von Lärm, Hektik und Stress. Die reizvolle Niederrheinlandschaft mit Auen, Wäldern und Feldern garantiert ebenso wie die nahe Kunst- und Kulturwelt Düsseldorfs zu jeder Jahreszeit vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Eine Infrastruktur par excellence!

Property ID: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 112.90 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949.

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



VON POLL
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com