

Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Luxurious, light-flooded apartment with 2 terraces and 2 underground parking spaces

Property ID: 25013135



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.090.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 195,78 m² • ROOMS: 5

Property ID: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

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

Property ID: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

At a glance

Property ID	25013135	Purchase Price	1.090.000 EUR
Living Space	ca. 195,78 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 250 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2010		
Type of parking	2 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)		

Property ID: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	19.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	18.12.2029	Energy efficiency class	A+
Power Source	Geo Thermal	Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

The property



Property ID: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

The property



Property ID: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

The property



Property ID: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

The property



Property ID: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

The property



Property ID: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

The property



Property ID: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

A first impression

Sun-drenched retreat with two balconies – spacious living in a secluded location. This exceptionally spacious apartment on the first floor of a modern multi-family building, completed in 2010, is situated in a sought-after, pleasantly set-back location. With approximately 195 m² of living space, it offers a high-quality home characterized by clean lines, light-filled rooms, and sophisticated features – ideal for those with a taste for design, comfort, and architectural quality. The heart of the apartment is the impressive living and dining area, spanning approximately 51 m². Large, floor-to-ceiling windows create a bright and open atmosphere and open onto two balconies, optimally oriented to maximize sunlight – one facing south and the other west. Electrically operated awnings and timer-controlled blinds provide a harmonious, time-of-day-dependent shading system, ensuring your privacy in a stylish manner. The open-plan kitchen is connected to the living/dining room via an elegant glass door and can be discreetly separated if needed – a successful combination of openness and functionality. The entire apartment features large-format porcelain stoneware tiles (60 x 120 cm) throughout, creating a cohesive and sophisticated ambiance. Only the spacious master bedroom has been fitted with high-quality carpeting to create a warm and inviting atmosphere. The property offers a total of five rooms, including three well-proportioned bedrooms that can be used flexibly – as bedrooms, a home office, or guest rooms. Two modern bathrooms – one of which is en suite – each feature walk-in showers and stylish sanitary ware. Underfloor heating, powered by an energy-efficient heat pump, ensures comfortable warmth in all rooms. The consistent ceiling height of approximately 2.60 m further enhances the feeling of spaciousness. A particular highlight are the two underground parking spaces belonging to the apartment (each valued at €25,000), which are easily accessible by elevator and already equipped with a wallbox for electric vehicles – a clear indication of the property's future-oriented design. The offering is rounded off by a separate, tiled cellar storage room and communal laundry, drying, and bicycle storage areas. A modern locking system underscores the security and comfort level of this residential complex. The apartment impresses not only with its spacious layout and high-quality features but also with its quiet yet central location. This property offers a stylish home for discerning buyers who value quality, comfort, and a special living atmosphere. We invite you to arrange a viewing appointment and experience the harmonious blend of spaciousness, light, and modern elegance for yourself. Please visit our Instagram page "vonpoll_duesseldorf" to find more exciting property listings and stay up-to-date.

Property ID: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Details of amenities

- 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

Property ID: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

All about the location

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.

Property ID: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Other information

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



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: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

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