

Düsseldorf - Himmelgeist

# Einzigartiges Maisonette-Erlebnis mit Rheinblick, Garten und Balkonvielfalt

Property ID: 26013090



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

**PURCHASE PRICE: 790.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5**

**Property ID: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist**

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

Property ID: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

## At a glance

Property ID	26013090	Purchase Price	790.000 EUR
Living Space	ca. 190 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Floor	1	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2024
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1978	Usable Space	ca. 55 m <sup>2</sup>
Type of parking	2 x Garage	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	119.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.05.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

## The property



Property ID: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

## The property



Property ID: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

## The property



Property ID: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

## The property



Property ID: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

## The property



Property ID: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

## The property



Property ID: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

## The property



Property ID: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

## The property



Property ID: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

## The property



Property ID: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

## The property



**Property ID: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist**

## **A first impression**

Diese großzügige Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1978, das zuletzt im Jahr 2024 modernisiert wurde.

Die Wohnung erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet insgesamt fünf Räume, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, sodass auch größere Familien ausreichend Platz finden. Ein zusätzliches Studiozimmer eignet sich ideal als Arbeitsbereich oder Atelier. Dank des separaten Eingangs genießen Sie die Vorzüge eines eigenständigen Zugangs, der dem Gefühl eines eigenen Hauses entspricht.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in eine große Eingangsdiele, die einladend wirkt und genügend Raum für Garderobe und Empfang bietet. Der Fliesenboden unterstreicht dabei die pflegeleichte und praktische Ausstattung dieses Bereichs. Die Glastüren sorgen für einen offenen und lichtdurchfluteten Übergang zu den angrenzenden Räumen.

Der Wohn- und Essbereich besticht durch großzügige Fensterflächen und direkten Zugang zum Balkon. Von hier aus eröffnet sich Ihnen ein freier Blick ins Grüne und teilweise auf den Rhein. Der Balkon ist mit einem Pflanzkasten aus Beton ausgestattet und bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien. Die überdachte Bauweise schützt vor direkter Sonneneinstrahlung und Regen, sodass Sie diesen Aussenbereich nahezu wetterunabhängig nutzen können. Zudem wird eine Gartenutzung ermöglicht, sodass Sie auch das umfassend begrünte, gepflegte Außengelände genießen können.

Die Küche ist gut geschnitten und verfügt über ausreichend Arbeitsfläche sowie einen hohen Lichteinfall durch das große Fenster mit Blick in die Natur. Ein angrenzender Wirtschaftsraum mit Trockner und Waschmaschine, sowie Regalen steht ebenfalls zur Verfügung.

Die drei Schlafzimmer der Wohnung verteilen sich auf die oberen Ebenen und bieten, dank guter Aufteilung und zahlreicher Fenster, hervorragende Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied. Das Studiozimmer mit großzügigem Spitzbodencharakter und freiliegenden Balken ist vielseitig nutzbar und überzeugt durch seine Helligkeit sowie den direkten Zugang zu einem weiteren Balkon mit Blick ins Grüne.

Beide Badezimmer sind praktisch angelegt und mit für ihr Baujahr typischen Fliesen und Sanitärobjekten ausgestattet. Ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort, insbesondere bei Besuch.

**Komplettiert wird das Angebot durch zwei Einzelgaragen, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und Fahrräder bieten. Zudem befinden sich zwei vermietete Appartements im rückwärtig angebauten Gebäudeteil. Die Nettomieten belaufen sich auf ca. 1.270 Euro pro Monat.**

**Zusammenfassend bietet diese Maisonette-Wohnung eine attraktive Kombination aus großzügigem Platzangebot in ruhiger Umgebung mit viel Grün und direkter Nachbarschaft zur Natur. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieses außergewöhnlichen Angebots zu machen.**

**Property ID: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist**

## **Details of amenities**

**Glastüren**

**Fliesenboden**

**Gäste-WC**

**Studiozimmer**

**Balkon mit Pflanzkasten aus Beton**

**freier Blick ins Grüne und auf den Rhein**

**große Eingangsdiele mit Garderobenschrank**

**separater Eingang / wie ein eigenes Haus**

**Gartennutzung möglich**

**2 Einzelgaragen**

**2 Appartements (41 m<sup>2</sup> und 46m<sup>2</sup>) im rückwärtigen Anbau**

**Property ID: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einem der grünsten und zugleich exklusivsten Wohnstandorte im Düsseldorfer Süden. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Wohnbebauung, weitläufigen Grünflächen, Feldern und der unmittelbaren Nähe zum Rhein. Der Stadtteil hat seinen dörflichen Charakter bis heute bewahrt und zählt aufgrund seiner naturnahen Lage, der hohen Wohnqualität sowie der vergleichsweise geringen Bebauungsdichte zu den begehrtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Naturschutzgebiet am Rheinbogen mit seinen zahlreichen Spazier-, Lauf- und Radwegen. Die Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert und verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Düsseldorfer Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie gastronomische Angebote befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Lage spricht insbesondere Familien, Berufspendler sowie Käufer an, die eine ruhige Wohnatmosphäre mit guter Anbindung schätzen.

### Verkehrsanbindung

Trotz der ruhigen Wohnlage ist eine sehr gute Verkehrsanbindung gegeben. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sind die Düsseldorfer Innenstadt, die Universität, der Medienhafen sowie die Stadtteile Benrath, Bilk und Oberkassel schnell erreichbar. Auch die Autobahnen in Richtung Köln, Neuss, Krefeld und Ruhrgebiet sind in kurzer Fahrzeit angebunden.

Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil regelmäßig mit den umliegenden Stadtteilen sowie wichtigen Umsteigepunkten des öffentlichen Nahverkehrs. Dadurch ist auch ohne Pkw eine gute Erreichbarkeit.

**Property ID: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist**

## Other information

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.

**Property ID: 26013090 - 40589 Düsseldorf - 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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