

Düsseldorf – Lohausen

Erstbezug Neubau! Großzügige DHH in gefragter Lage

Property ID: 23013074



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.480.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 203,5 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 299 m²

Property ID: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

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

Property ID: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

At a glance

Property ID	23013074
Living Space	ca. 203,5 m ²
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2021
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	1.480.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	LUFTWP	Final Energy Demand	26.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	26.10.2030	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

The property



Property ID: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

The property



Property ID: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

The property



Property ID: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

The property



Property ID: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

The property



Property ID: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

The property



Property ID: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

The property



Property ID: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

The property



Property ID: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

The property



Property ID: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

The property



Property ID: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

The property



Property ID: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

The property



Property ID: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

The property



Property ID: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

The property



Property ID: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

The property



Property ID: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

The property



Property ID: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

The property



Property ID: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

The property



Property ID: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

A first impression

Auf einem wunderschönen, eingewachsenen Grundstück ist Ihr imposantes neues Zuhause entstanden. Die familienfreundliche und sehr gut angebundene Lage von Düsseldorf Lohausen perfektionieren dieses Angebot. Das im Bauhaus-Stil errichtete Einfamilienhaus ist einseitig angebaut (DHH) und besticht durch eine luxuriöse Ausstattung. Eine Einzelgarage mit Sektionaltor und ein Außenstellplatz gehören natürlich ebenfalls dazu. Neben hochwertigen Materialien und großzügiger Raumaufteilung erwarten Sie hier auch ein hoher Standard beim Schallschutz und der Energieeffizienz. Mit dieser Immobilie sind Sie für die Zukunft gerüstet. Im Erdgeschoss herrscht großzügige Offenheit zu dem herrlichen Garten hin. Dreifach verglaste, bodentiefe Fensterelemente mit zeitgemäßer Beschattung heben die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich nahezu auf. Vor dem gut geschnittenen großen Wohnzimmer liegt Ihre ca. 24 m² große Terrasse. Die geräumige Küche wird von einem raffinierten Eckfensterelement umrahmt. Ein Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC komplettieren das Erdgeschoss. Das Obergeschoss bietet drei großzügige Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer, ein en-suite Masterbadezimmer mit Walk-in Dusche sowie ein zusätzliches Duschbad. Auch hier dürfen Sie mit absolut hochwertigen Materialien und zeitloser Eleganz rechnen. Im Staffelgeschoss befindet sich ein beeindruckendes Studio-Zimmer, optional mit einem separaten Badezimmer zu gestalten. Eine große Terrasse bietet Ihnen hier oben neben dem Garten einen ansprechenden Bereich im Freien. Überzeugen Sie sich selbst von diesem seltenen Angebot in gefragter Lage!

Property ID: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Details of amenities

Das Gebäude wurde nach neuestem Standard mit hochwertigen Materialien und hoher Energieeffizienz errichtet. Eine genaue Beschreibung können Sie der Baubeschreibung entnehmen, einige Merkmale sind vorab:

- Außenwände mit keramischen Klinkerriemchen
- Alle Geschosse mit Wärmedämm-Verbundsystem aus schwer entflammbarer Mineralwolle
- Dreifachverglasung Schallschutzklasse 4
- Be- und Entlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung
- Einbruchhemmende Fenster und Türen
- Fußbodenheizung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe als Heizenergieträger
- Steinböden und Eichenparkett
- Großer Wohn-Ess-Kochbereich mit optionaler Einbauküche
- Garage
- Geräumiger Hauswirtschaftsraum
- Hochwertige Sanitärobjekte und Armaturen
- Gepflasterte Zuwegungen und Zufahrt mit Anpflanzungen

Weitere Einzelheiten finden Sie in der Baubeschreibung, welche wir Ihnen gerne bei Bedarf zukommen lassen können.

Property ID: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

All about the location

Düsseldorf – Lohausen ist ländlich gelegen und auch das Dorf mit Herz genannt. Nicht weit vom traditionsreichen Kaiserswerth – und dem Rhein - für Spaziergänge entfernt. Schöner und grüner geht es nicht! Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen. Der Lantzsche Park befindet sich in der Nachbarschaft. Und auch die Internationale Schule (ISD) kann bequem mit dem Fahrrad erreicht werden. Die Verkehrsanbindungen sind optimal: Bus- und U-Bahn-Haltestellen, 13 Minuten mit der Rheinbahn ins Zentrum Düsseldorfs, 4 Autominuten zum Flughafen, in 2 Autominuten Anschluss an alle wichtige Autobahn-Verkehrsadern (A 44, A 52) In ein paar Gehminuten ist man am Rhein und mit dem Auto oder Fahrrad schnell in den nördlichen Erholungsgebieten. Kindergärten: Kita Im Grund, Im Grund 99, 40474 Düsseldorf Ev. Tageseinrichtung für Kinder Niederrheinstraße, Niederrheinstraße 128, 40474 Düsseldorf Rheinpiloten, Niederrheinstraße 231, 40474 Düsseldorf Grundschulen: KGS Lohausen, Im Grund 78, 40474 Düsseldorf

Property ID: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2030. Endenergiebedarf beträgt 26.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. 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.

Property ID: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 Düsseldorf
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com