

Düsseldorf

Acogedora casa adosada con potencial de expansión en una ubicación codiciada.

Número de propiedad: 25013161



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 470.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 89,9 m² • HABITACIONES: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 192 m²

Número de propiedad: 25013161 - 40489 Düsseldorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25013161 - 40489 Düsseldorf

De un vistazo

Número de propiedad	25013161	Precio de compra	470.000 EUR
Superficie habitable	ca. 89,9 m ²	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	01.12.2025	Estado de la propiedad	cuidado
Habitaciones	2	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	1	Espacio utilizable	ca. 57 m ²
Baños	1	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Año de construcción	1948		

Número de propiedad: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	10.09.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	112.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1949

Número de propiedad: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propiedad



Número de propiedad: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propiedad



Número de propiedad: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propiedad



Número de propiedad: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propiedad



Número de propiedad: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propiedad



Número de propiedad: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propiedad



Número de propiedad: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propiedad



Número de propiedad: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propiedad



Número de propiedad: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propiedad



Número de propiedad: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propiedad



Número de propiedad: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propiedad



Número de propiedad: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propiedad



Número de propiedad: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propiedad



Número de propiedad: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propiedad



Número de propiedad: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propiedad



Número de propiedad: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Una primera impresión

Esta casa adosada, construida en 1948 y bien cuidada, se asienta sobre una parcela de aproximadamente 192 m² y ofrece unos 90 m² de espacio habitable, distribuidos en dos habitaciones bien proporcionadas y un estudio en el ático. La casa se ha modernizado continuamente y combina el encanto tradicional con la comodidad de una vida contemporánea. Al entrar, le recibe un acogedor recibidor que conduce al amplio salón-comedor. Los amplios ventanales proporcionan abundante luz natural y crean un ambiente luminoso y acogedor. La cocina contigua es luminosa y ofrece amplio espacio para opciones de diseño personalizadas. En la planta superior, también encontrará el espacioso baño con ducha y bañera esquinera, equipado con accesorios funcionales y con amplio espacio de almacenamiento para sus artículos esenciales de uso diario. También en esta planta se encuentra el amplio dormitorio, cuya distribución bien diseñada ofrece amplio espacio para una cama grande y muebles adicionales. Un hueco adicional puede utilizarse, por ejemplo, como espacio de trabajo o para un armario. El ático reformado se ha convertido en espacio habitable, complementando la zona de estar y ofreciendo numerosas posibilidades de uso individual, por ejemplo, como habitación de invitados o despacho. Destaca especialmente la terraza de aproximadamente 33 m² en el patio. Aquí podrá disfrutar de horas de relax al aire libre, ya sea desayunando con la luz de la mañana o por la noche con familiares y amigos. La terraza ofrece diversas opciones de diseño, tanto para sentarse como para pequeñas zonas de cultivo. La casa está equipada con un sistema de calefacción central de tan solo tres años de antigüedad, que garantiza un calor acogedor durante los meses más fríos. En verano, el aire acondicionado garantiza un clima interior agradable. Se han instalado paneles solares tanto en el tejado como en la terraza. Las continuas obras de modernización y renovación se reflejan tanto en el exterior como en el interior de la propiedad. Las ventanas y las tuberías se han revisado periódicamente y se han sustituido según sea necesario. La ubicación de la propiedad se caracteriza por sus buenas conexiones con el transporte público y su proximidad a tiendas, médicos, colegios e instalaciones de ocio. El tranquilo barrio ofrece privacidad y un ambiente agradable. Hay plazas de aparcamiento disponibles en la calle. La propiedad requiere poco mantenimiento y, además de la terraza, ofrece otras posibilidades de uso según las necesidades individuales. Descubra las ventajas de esta especial casa adosada. Está lista para entrar a vivir y es ideal para personas, parejas o familias pequeñas que valoran un entorno de vida bien cuidado y una distribución funcional. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita. Visite también nuestra página de Instagram "vonpoll_duesseldorf" para encontrar más ofertas inmobiliarias interesantes y mantenerse al día.

Número de propiedad: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Todo sobre la ubicación

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!

Número de propiedad: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Otros datos

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

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

Número de propiedad: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com