

Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## Apartamento lujoso y luminoso con 2 terrazas y 2 plazas de aparcamiento subterráneo.

Número de propiedad: 25013135



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

PRECIO DE COMPRA: 1.090.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 195,78 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

- 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: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## De un vistazo

|                      |                                                 |
|----------------------|-------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25013135                                        |
| Superficie habitable | ca. 195,78 m <sup>2</sup>                       |
| Piso                 | 1                                               |
| Habitaciones         | 5                                               |
| Dormitorios          | 3                                               |
| Baños                | 2                                               |
| Año de construcción  | 2010                                            |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Aparcamiento subterráneo, 25000 EUR (Venta) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 1.090.000 EUR                                                             |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 250 m <sup>2</sup>                                                    |
| Características        | Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón                         |

Número de propiedad: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | Electricidad                   |
| Certificado energético válido hasta | 18.12.2029                     |
| Fuente de energía                   | Geotérmico                     |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 19.50 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | A+                     |
| Año de construcción según el certificado energético | 2010                   |

Número de propiedad: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## La propiedad



Número de propiedad: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## La propiedad



Número de propiedad: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## La propiedad



Número de propiedad: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## La propiedad



Número de propiedad: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## La propiedad



Número de propiedad: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## La propiedad



Número de propiedad: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## Una primera impresión

Un refugio soleado con dos balcones: una vida espaciosa en una ubicación tranquila. Este apartamento excepcionalmente espacioso, ubicado en la primera planta de un moderno edificio multifamiliar, finalizado en 2010, se encuentra en una codiciada y agradable ubicación apartada. Con aproximadamente 195 m<sup>2</sup> de espacio habitable, ofrece una vivienda de alta calidad que se caracteriza por líneas limpias, estancias luminosas y detalles sofisticados, ideal para quienes buscan diseño, comodidad y calidad arquitectónica. El corazón del apartamento es el impresionante salón-comedor, de aproximadamente 51 m<sup>2</sup>. Grandes ventanales de suelo a techo crean un ambiente luminoso y abierto, con acceso a dos balcones, orientados óptimamente para maximizar la luz solar: uno orientado al sur y el otro al oeste. Toldos eléctricos y persianas con temporizador proporcionan un sistema de sombreado armonioso, que se adapta a la hora del día, garantizando su privacidad con estilo. La cocina americana está conectada al salón-comedor mediante una elegante puerta de cristal y se puede separar discretamente si es necesario: una combinación acertada de amplitud y funcionalidad. Todo el apartamento cuenta con azulejos de gres porcelánico de gran formato (60 x 120 cm), lo que crea un ambiente cohesivo y sofisticado. Solo el espacioso dormitorio principal cuenta con moqueta de alta calidad para crear un ambiente cálido y acogedor. La propiedad ofrece un total de cinco habitaciones, incluyendo tres dormitorios bien proporcionados que pueden usarse de forma flexible: como dormitorios, despacho o habitaciones de invitados. Dos modernos baños, uno de ellos en suite, cuentan con duchas a ras de suelo y elegantes sanitarios. La calefacción por suelo radiante, alimentada por una bomba de calor de bajo consumo, garantiza una temperatura agradable en todas las estancias. La altura constante del techo, de aproximadamente 2,60 m, realza aún más la sensación de amplitud. Un punto a destacar son las dos plazas de aparcamiento subterráneo del apartamento (valoradas cada una en 25.000 €), fácilmente accesibles en ascensor y ya equipadas con un punto de acceso para vehículos eléctricos, una clara muestra del diseño vanguardista de la propiedad. La oferta se completa con un trastero independiente alicatado en el sótano y zonas comunes de lavandería, secado y almacenamiento de bicicletas. Un moderno sistema de cierre realza la seguridad y el confort de este complejo residencial. El apartamento impresiona no solo por su amplia distribución y acabados de alta calidad, sino también por su ubicación tranquila y céntrica. Esta propiedad ofrece un hogar con estilo para compradores exigentes que valoran la calidad, la comodidad y un ambiente especial. Le invitamos a concertar una visita y a experimentar la armoniosa combinación de amplitud, luminosidad y elegancia moderna. Visite nuestra página de Instagram "vonpoll\_duesseldorf" para encontrar más propiedades interesantes y mantenerse al día.

Número de propiedad: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## Detalles de los servicios

- 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 m<sup>2</sup> 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

Número de propiedad: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.12.2029.

Endenergiebedarf beträgt 19.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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

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: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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