

Düsseldorf – Heerdt

Maison de ville exclusive dans un nouveau quartier résidentiel très prisé

CODE DU BIEN: 25013156



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 167 m² • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 120 m²

CODE DU BIEN: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013156
Surface habitable	ca. 167 m²
Pièces	6.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2019
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 35000 EUR (Vente)

Prix d'achat	1.490.000 EUR
Type de bien	Maison urbaine
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 10 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	03.06.2029
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	91.20 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

La propriété



CODE DU BIEN: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

La propriété



CODE DU BIEN: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

La propriété



CODE DU BIEN: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

La propriété



CODE DU BIEN: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

La propriété



CODE DU BIEN: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

La propriété



CODE DU BIEN: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

La propriété



CODE DU BIEN: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

La propriété



CODE DU BIEN: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

La propriété



CODE DU BIEN: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

La propriété



CODE DU BIEN: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

La propriété



CODE DU BIEN: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

La propriété



CODE DU BIEN: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

Une première impression

À vendre : une maison de ville en excellent état dans le quartier résidentiel prisé de « vierzig549 ». Construite en 2019 selon des méthodes de construction robustes, elle a été maintenue en parfait état depuis. Répartie sur trois niveaux, cette maison offre un espace de vie généreux, idéal pour les familles ou les couples exigeants qui privilégient la qualité et le confort. D'une surface habitable totale d'environ 167 m², elle séduit par son agencement bien pensé et ses équipements modernes. Dès l'entrée, vous accédez au hall d'entrée, qui comprend un vestiaire et des toilettes invités. La cuisine aménagée haut de gamme, avec ses placards sur mesure et ses appareils électroménagers modernes, crée une ambiance conviviale et s'intègre harmonieusement à l'agencement. Un cellier spacieux est attenant à la cuisine. Le séjour/salle à manger ouvert invite à la détente et, grâce à ses baies vitrées, donne accès à une généreuse terrasse avec jardin. Vous pourrez ainsi profiter du soleil tout en admirant la verdure environnante. Au premier étage, trois chambres aux proportions harmonieuses offrent de multiples possibilités d'aménagement : chambres d'enfants, chambres d'amis ou bureaux. La salle de bains moderne, dotée d'une élégante baignoire et d'équipements raffinés, invite à la détente pour toute la famille. Le dernier étage abrite une autre chambre particulièrement lumineuse, une salle de bains attenante avec douche à l'italienne et un bureau ouvert. De là, vous accédez directement à la vaste terrasse sur le toit, qui agrandit l'espace de vie et offre de nombreuses possibilités d'aménagement. La maison bénéficie également d'un chauffage au sol dans toutes les pièces à vivre (alimenté par le réseau de chauffage urbain) et de volets roulants électriques à tous les étages, garantissant un confort de vie optimal. Un parquet en bois massif de haute qualité souligne les finitions sophistiquées. Les salles de bains sont revêtues de carrelage élégant et équipées d'accessoires soigneusement sélectionnés. La propriété comprend une cave spacieuse et sécurisée ainsi qu'une place de parking souterraine avec accès direct à la maison – un atout considérable en termes de praticité et de sécurité. Les transports en commun, les commerces, les écoles et les crèches se trouvent à proximité immédiate, ce qui rend cette propriété particulièrement attractive pour ceux qui privilégient une bonne infrastructure et des trajets courts. Cette maison mitoyenne contemporaine séduira les acheteurs sensibles à l'architecture moderne, aux matériaux de qualité et à un agencement fonctionnel. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite et à découvrir par vous-même les atouts de ce bien. Consultez également notre page Instagram « vonpoll_duesseldorf » pour découvrir d'autres biens immobiliers et rester informé(e) des dernières nouveautés.

CODE DU BIEN: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

Détails des commodités

- beliebtes Wohnareal in Heerdt
- Stadthaus mit drei Etagen als Wohnungseigentum
- Echtholzparkett / hochwertige Fliesen
- Fußbodenheizung
- moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Garten
- moderne Terrasse
- mehrere Abstellräume
- Tiefgaranstellplatz zum Kauf
- imposante Dachterrasse
- bodentiefe Fenster
- geräumiger Kellerraum

CODE DU BIEN: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

Tout sur l'emplacement

Lagebeschreibung – Düsseldorf-Heerdt

Der linksrheinische Stadtteil Heerdt zählt zu den aufstrebenden Wohnlagen Düsseldorfs und vereint historische Strukturen mit moderner Entwicklung. Durch seine direkte Nähe zum Rheinufer und die hervorragende Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt sowie an Neuss ist Heerdt sowohl bei Berufspendlern als auch bei Familien sehr gefragt.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Über die Rheinalleetunnel sowie die Brüsseler Straße erreicht man in wenigen Minuten die City. Mehrere U-Bahn- und Straßenbahnlinien (u. a. U75, U70, U76) gewährleisten eine schnelle Anbindung an das Zentrum sowie an die umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahnen A52 und A57 sind in Kürze erreichbar.

Heerdt bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Schulen, Kindergärten sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus locken Freizeit- und Erholungsangebote wie der Rhein mit seinen Uferwegen, der Heerdter Lohweg oder die Nähe zum beliebten Stadtteil Oberkassel.

Der Stadtteil profitiert von einer stetigen Aufwertung durch Neubauprojekte und Modernisierungen. Dadurch entstehen attraktive Wohnquartiere, die Heerdt sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessant machen.

CODE DU BIEN: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2029.

Endenergiebedarf beträgt 91.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODE DU BIEN: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com