

Düsseldorf

Maison jumelée confortable avec potentiel d'agrandissement dans un quartier recherché

CODE DU BIEN: 25013161



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 470.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 89,9 m² • PIÈCES: 2 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 192 m²

CODE DU BIEN: 25013161 - 40489 Düsseldorf

- 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: 25013161 - 40489 Düsseldorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013161
Surface habitable	ca. 89,9 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	01.12.2025
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1948

Prix d'achat	470.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 57 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	10.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	112.90 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1949

CODE DU BIEN: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Une première impression

Cette maison jumelée bien entretenue, construite en 1948, se situe sur un terrain d'environ 192 m² et offre environ 90 m² de surface habitable, répartis entre deux chambres aux proportions harmonieuses et un studio aménagé dans les combles. La maison a été modernisée au fil des ans et allie le charme traditionnel au confort moderne. Dès l'entrée, un hall accueillant mène à un vaste séjour/salle à manger. De grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et créent une atmosphère lumineuse et conviviale. La cuisine attenante est lumineuse et offre un bel espace pour des aménagements personnalisés. À l'étage, vous trouverez également une salle de bains spacieuse avec douche et baignoire d'angle, équipée d'installations fonctionnelles et offrant de nombreux rangements. Toujours à ce niveau se trouve la chambre, de belles dimensions, dont l'agencement bien pensé permet d'accueillir un grand lit et d'autres meubles. Une alcôve supplémentaire peut servir, par exemple, d'espace de travail ou de dressing. Les combles aménagés offrent un espace de vie supplémentaire, complétant ainsi la surface habitable et offrant de nombreuses possibilités d'aménagement, par exemple en chambre d'amis ou en bureau. La terrasse d'environ 33 m² donnant sur la cour est un atout majeur. Vous pourrez y passer d'agréables moments de détente en plein air, que ce soit pour un petit-déjeuner au soleil ou une soirée conviviale en famille ou entre amis. La terrasse se prête à de multiples aménagements, avec la possibilité d'y créer des espaces de détente et de petites plantations. La maison est équipée d'un système de chauffage central installé il y a seulement trois ans, garantissant un confort thermique optimal durant les mois les plus froids. En été, la climatisation assure une température intérieure agréable. Des panneaux solaires sont installés sur le toit et la terrasse. Des travaux de modernisation et de rénovation sont en cours, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de la propriété. Les fenêtres et la plomberie sont régulièrement inspectées et remplacées selon les besoins. La propriété bénéficie d'une excellente desserte par les transports en commun et se trouve à proximité des commerces, des médecins, des écoles et des infrastructures de loisirs. Le quartier calme offre intimité et un cadre de vie agréable. Des places de stationnement sont disponibles dans la rue. Cette propriété, facile d'entretien, offre, outre sa terrasse, de nombreuses possibilités d'aménagement selon vos besoins. Découvrez par vous-même les atouts de cette maison jumelée. Disponible immédiatement, elle est idéale pour les personnes seules, les couples ou les petits ménages qui apprécient un cadre de vie soigné et un agencement fonctionnel. Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite. Consultez également notre page Instagram « vonpoll_duesseldorf » pour découvrir d'autres biens immobiliers et rester informé(e).

CODE DU BIEN: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Tout sur l'emplacement

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!

CODE DU BIEN: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25013161 - 40489 Düsseldorf

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