

Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

# Appartement luxueux et lumineux avec 2 terrasses et 2 places de parking souterraines

CODE DU BIEN: 25013135



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

PRIX D'ACHAT: 1.090.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 195,78 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

- 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: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013135
Surface habitable	ca. 195,78 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2010
Place de stationnement	2 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)

Prix d'achat	1.090.000 EUR
Type	Etage
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. 250 m <sup>2</sup>
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	19.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.12.2029	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Chaleur géothermique	Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## Une première impression

Un havre de paix baigné de soleil avec deux balcons – un espace de vie généreux dans un cadre paisible. Cet appartement exceptionnellement spacieux, situé au premier étage d'un immeuble moderne de 2010, bénéficie d'un emplacement privilégié, à l'écart des regards. D'une surface habitable d'environ 195 m<sup>2</sup>, il offre un cadre de vie haut de gamme, caractérisé par des lignes épurées, des pièces lumineuses et des prestations raffinées – idéal pour les amateurs de design, de confort et d'architecture de qualité. Pièce maîtresse de l'appartement, l'impressionnant séjour/salle à manger s'étend sur environ 51 m<sup>2</sup>. De grandes baies vitrées créent une atmosphère lumineuse et aérée et s'ouvrent sur deux balcons, orientés de manière optimale pour maximiser l'ensoleillement – l'un au sud et l'autre à l'ouest. Des stores motorisés et des volets à minuterie offrent un système d'ombrage harmonieux et adaptatif à l'heure de la journée, préservant votre intimité avec élégance. La cuisine ouverte communique avec le séjour/salle à manger par une élégante porte vitrée et peut être discrètement séparée au besoin – une combinaison réussie d'ouverture et de fonctionnalité. L'appartement est entièrement carrelé de grands carreaux de grès cérame (60 x 120 cm), créant une ambiance harmonieuse et raffinée. Seule la spacieuse chambre principale est revêtue d'une moquette de qualité, pour une atmosphère chaleureuse et accueillante. Le bien comprend cinq pièces, dont trois chambres aux dimensions généreuses, modulables en chambres, bureau ou chambres d'amis. Deux salles de bains modernes, dont une attenante, sont équipées de douches à l'italienne et de sanitaires élégants. Un chauffage au sol, alimenté par une pompe à chaleur écoénergétique, assure un confort thermique optimal dans toutes les pièces. La hauteur sous plafond constante d'environ 2,60 m contribue à l'impression d'espace. Deux places de parking souterraines privatives (d'une valeur de 25 000 € chacune), facilement accessibles par ascenseur et déjà équipées d'une borne de recharge pour véhicules électriques, constituent un atout majeur : un signe distinctif de la conception tournée vers l'avenir. Un cellier carrelé indépendant et des espaces communs (buanderie, séchoir et local à vélos) complètent ce bien. Un système de verrouillage moderne garantit la sécurité et le confort de cette résidence. Cet appartement séduit par ses volumes généreux, ses prestations haut de gamme et son emplacement à la fois calme et central. Il offre un cadre de vie élégant aux acquéreurs exigeants qui privilégient la qualité, le confort et une atmosphère unique. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite et à découvrir par vous-même l'harmonie entre espaces, luminosité et élégance contemporaine. Pour découvrir d'autres biens immobiliers et rester informé(e), rendez-vous sur notre page Instagram « vonpoll\_duesseldorf ».

**CODE DU BIEN: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist**

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

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

---

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