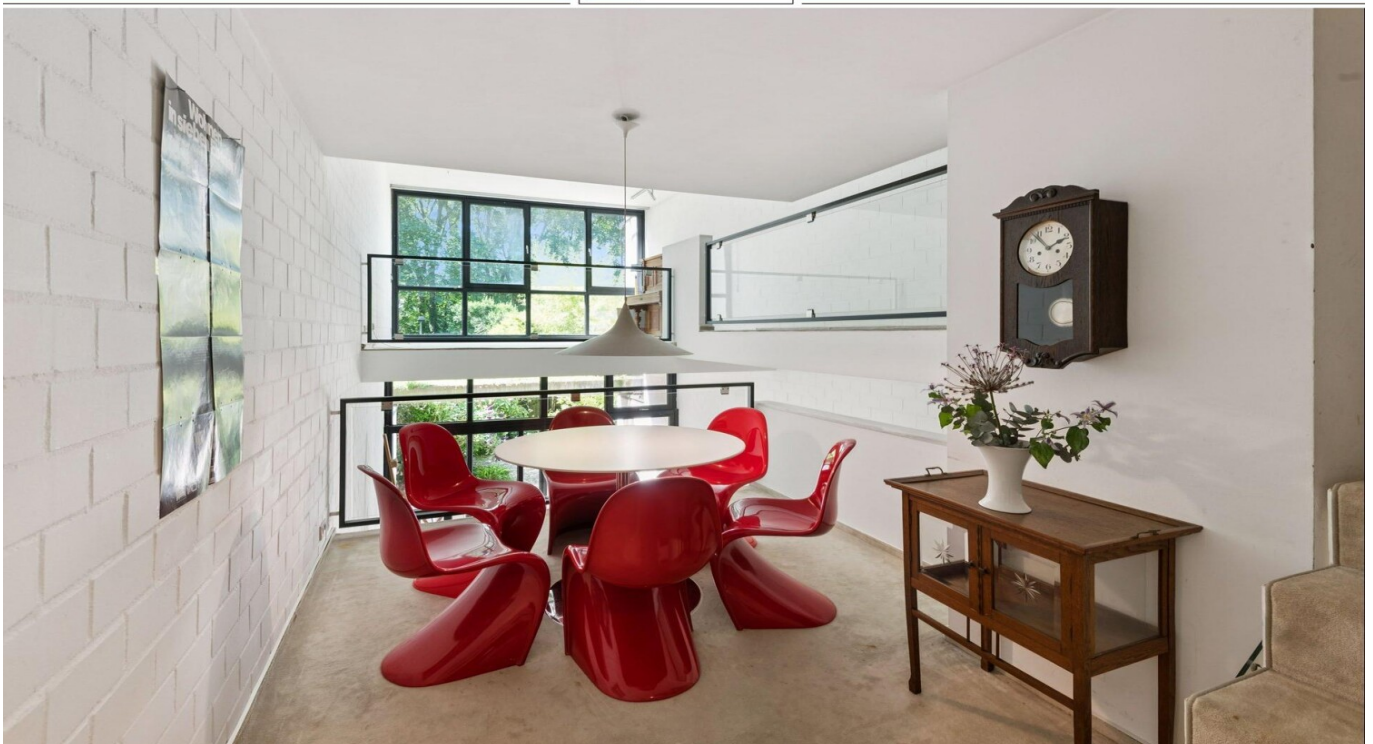


Düsseldorf - Urdenbach

# Außergewöhnliche Split-Level-Architektur - Familienfreundliches Wohnen direkt am Naturschutzgebiet

CODE DU BIEN: 26013117



PRIX D'ACHAT: 660.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 141,55 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 180 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach**

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

**CODE DU BIEN: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26013117</b>
Surface habitable	<b>ca. 141,55 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>6</b>
Chambres à coucher	<b>3</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1974</b>
Place de stationnement	<b>1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)</b>

Prix d'achat	<b>660.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison en bande centrale</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>A rénover</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 12 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	158.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.06.2036	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach**

## La propriété



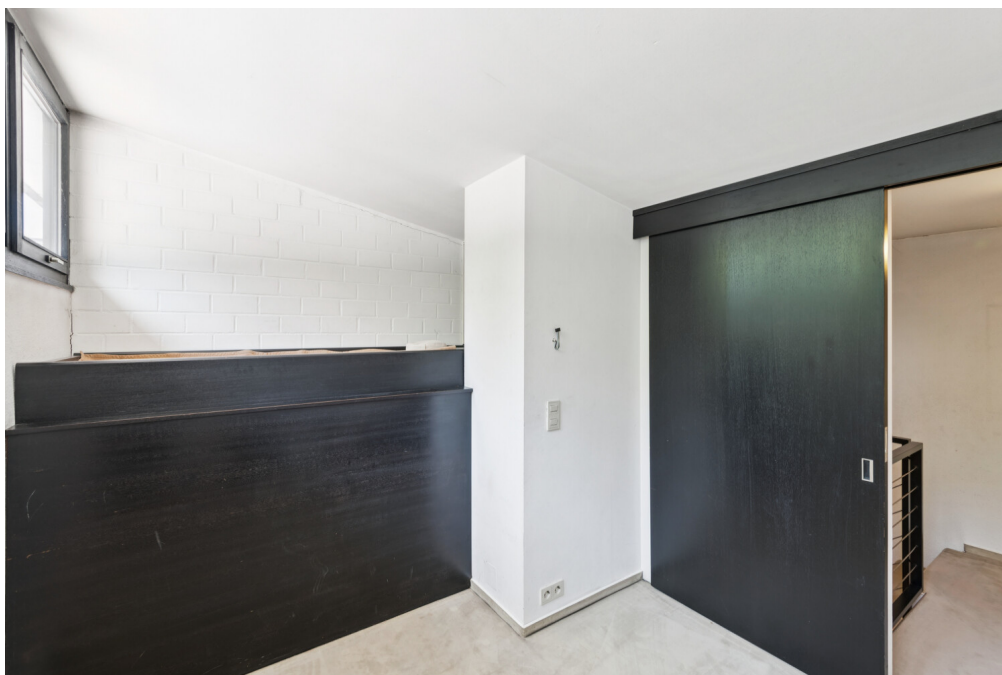
CODE DU BIEN: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

# Plans d'étage

## Wohnen in sieben Ebenen

### Residenz am Rittersberg Düsseldorf-Berth

Dies ist ein Baukonzept, das vom reinen Flächen- und Etagedenken wegführt — und hinführt zu einer gestalterischen und gestalterten echten dritten Wohn-Dimension zu den Wohn-Ebenen. Dieses Konzept bietet die individuelle Freiheit des Einzelnen in der familiären Wohn-gemeinschaft.

**Ebene 1** — Top of the house  
**Hier:** ...

**Ebene 2** — ...  
**Hier:** ...

**Ebene 3** — ...  
**Hier:** ...

**Ebene 4** — ...  
**Hier:** ...

**Ebene 5** — ...  
**Hier:** ...

**Ebene 6** — ...  
**Hier:** ...

**Ebene 7** — ...  
**Hier:** ...

**Ebene 1+2** ...

**Ebene 3** ...

**Ebene 4** ...

**Ebene 5** ...

**Ebene 6** ...

**Ebene 7** ...

Ebenen	1+2	3	4	5	6	7
<b>Wohnfläche</b>						
EBENE 1	Küche, Pausenraum	14,02 qm				
	Büro/ACC	2,77 qm				
EBENE 2	Esszimmer	12,90 qm				
	Flur	4,34 qm				
EBENE 3	(mit Halter gemeinh.)	10,38 qm				
	Büro	10,24 qm				
EBENE 4	Wohnflur + Garderobe	3,31 qm				
	Küche	7,32 qm				
EBENE 5	Wohnraum	12,09 qm				
	Büro	2,62 qm				
	Bad	4,00 qm				
	Abstellraum	3,00 qm				
EBENE 6	Büro	10,11 qm				
	Flur	2,94 qm				
	Büro	11,14 qm				
	(mit Halter gemeinh.)	1,82 qm				
EBENE 7	Büro	10,06 qm				
	(mit Halter gemeinh.)	11,12 qm				
	Küche	8,08 qm				

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach**

## **Une première impression**

Dieses ausgefallene Reihenmittelhaus wurde 1974 im Bauhausstil durch die Architekten Gruhl & Partner in der "Residenz am Rittersberg" am Rande des Naturschutzgebietes „Urdenbacher Kämpfe“ errichtet. Unter dem damaligen Motto "Wohnen in der 3. Dimension" wurden hier auf über 9.000 m<sup>2</sup> Fläche architektonisch einmalige Häuser in sogenannter "Split-Level"-Bauweise über insgesamt 7 Ebenen errichtet.

Die "Residenz am Rittersberg" ist daher besonders bei jüngeren Familien durch die Nähe zum Naturschutzgebiet und die damit verbundene, ruhige Grünlage mit großzügigen Freiflächen und Spielmöglichkeiten für Kinder sowie die familienfreundliche Aufteilung der Häuser sehr beliebt.

Die architektonisch besondere Split-Level-Konstruktion verbindet fast alle Ebenen der Häuser visuell miteinander und schafft so ein lichtdurchflutetes und offenes Wohnambiente. Zudem überzeugt das Haus durch innere Qualität, sprich: ein geschmackvoll und stilsicher umgesetztes, offenes Wohnkonzept, das durch die versetzten Ebenen ein ganz besonderes Wohnflair vermittelt. Durch große, bodentiefe Fensterfronten in Südausrichtung sind die Räume angenehm hell und bieten einen freien Blick in die angrenzende Natur.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, benötigt aber eine kreative Hand, um sie auf das heutige Wohnniveau zu heben. Die Häuser der "Residenz am Rittersberg" bilden alle zusammen eine Eigentümergemeinschaft, dadurch besteht zusätzlich ein Miteigentumsanteil am Gesamtgelände der gesamten Residenzanlage von über 9.000 m<sup>2</sup>. Eine weitere Besonderheit ist, dass dieses Haus über zwei Wohnungsgrundbücher verfügt, was u.a. steuerliche Optionen möglich macht.

Ein Garagenstellplatz kann für 25.000 € zusätzlich in der Tiefgarage der Wohnanlage erworben werden.

**CODE DU BIEN: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach**

## Détails des commodités

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, muss aber in vielen Bereichen modernisiert werden (Bodenbeläge und Wände, Badezimmer, etc.), um es auf das heutige Wohnniveau zu bringen.

Im Jahr 2026 wurde das Dach bereits erneuert, eine neue Pergola am Balkon sowie ein neues Geländer folgen im Juli 2026.

- Traumhaft helle Räume und offene Architektur
- Balkon mit Südausrichtung
- Fußbodenheizung
- Masterbad mit Dusche
- Gäste-WC
- Innenkamin
- Zwei Wohnungsgrundbücher, aktuelles Hausgeld inkl. TG-Platz 570 € monatlich
- Einmaliger Blick ins Grüne und direkter Zugang in das Naturschutzgebiet "Urdenbacher Kämme"
- Familienfreundliche, ruhige Lage mit eigener "Piazza" auf einem verkehrsfreien Privatgelände
- Ein Tiefgaragenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann separat für 25.000 € erworben werden

**CODE DU BIEN: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach**

## Tout sur l'emplacement

Urdenbach ist neben Benrath einer der idyllischen, südlichen Stadtteile der Landeshauptstadt Düsseldorf. Das Objekt befindet sich in beliebter, ruhiger Grünlage am Ende einer Anliegerstraße von Düsseldorf-Urdenbach, unmittelbar angrenzend an das Naturschutzgebiet "Urdenbacher Kämpfe". Der Stadtteil ist geprägt von kleinen Straßen und Einfamilienhausbebauung im oberen Preissegment.

Die Rheinauen, der Benrather Schlosspark, das nahegelegene Naturschutzgebiet "Urdenbacher Kämpfe", sowie umliegende Wälder und Seen sind grüne Stadtoasen mit hohem Freizeitwert und bieten für Freizeitsportler hervorragende Lebensqualität. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Grundschulen, weiterführende Schulen und Kindergärten sind in direkter Umgebung.

### Verkehrsanbindung

Die exzellenten Verkehrsanbindungen sowohl aus regionaler wie auch aus überregionaler Sicht, sind besonders hervorzuheben. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie die Autobahnen A 59, A 46, A 3, A 52 und A 57, die großräumig die wirtschaftlichen Zentren an Rhein und Ruhr, den Niederrhein und die benachbarten Städte Köln, Krefeld und Essen verbinden. Die schnelle Erreichbarkeit der Flughäfen Düsseldorf und Köln optimieren die Lage.

Im Umkreis von wenigen Gehminuten erreichen Sie die Anschlüsse des öffentlichen Nahverkehrs. Die Anbindung werden durch S-Bahnzüge und Bushaltestellen sichergestellt. Die Innenstadt sowie der Bereich der Düsseldorfer Heinrich-Heine-Universität ist sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut und schnell zu erreichen.

**CODE DU BIEN: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach**

## Plus d'informations

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: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach**

## 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)**