

Düsseldorf

# Gemütliche Doppelhaushälfte mit Ausbaupotenzial in gefragter Lage

????????? ??????????: 25013161

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 439.000 EUR • ??????????: ca. 89,9 m<sup>2</sup> • ?????????: 2 • ??????? ????: 192 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25013161 - 40489 Düsseldorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25013161 - 40489 Düsseldorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	25013161	???? ?????	439.000 EUR
???????????	ca. 89,9 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????????? ???	07.01.2026		MwSt.) des
?????????	2		beurkundeten
????????????? ???	1	?????????	Kaufpreises
???????????		?????????????	???????
?????????????	1	????????????????????	ca. 57 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1948	??????	????????, WC
			????????????, ?????,
			????????????????
			?????????

???????? ?????????: 25013161 - 40489 Düsseldorf

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	???????? ??????? ??????	???????? ????????????? ????????????	112.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	10.09.2035	???????????? ?????????????? ????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1949

??????? ???????? : 25013161 - 40489 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????? : 25013161 - 40489 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????? : 25013161 - 40489 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????? : 25013161 - 40489 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????? : 25013161 - 40489 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 25013161 - 40489 Düsseldorf

?? ????????



??????? ?????????: 25013161 - 40489 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 25013161 - 40489 Düsseldorf

?? ????????



??????? ?????????: 25013161 - 40489 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????? : 25013161 - 40489 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????? : 25013161 - 40489 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????? : 25013161 - 40489 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????? : 25013161 - 40489 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 25013161 - 40489 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 25013161 - 40489 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 25013161 - 40489 Düsseldorf

## ??? ?????? ?????????

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1948 präsentiert sich auf einer Grundstücksfläche von etwa 192 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> – verteilt auf zwei gut geschnittene Zimmer und ein Studio im Dachgeschoss. Das Haus befindet sich in einem fortlaufend modernisierten Zustand und verbindet traditionellen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Flurbereich, der in den großzügig geschnittenen Wohn- und Essbereich führt. Großformatige Fenster sorgen hier für einen angenehmen Lichteinfall und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Die angrenzende Küche ist hell gestaltet und bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten.

Im Obergeschoss befindet sich zudem das geräumige Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne, das mit funktionalen Sanitärobjekten ausgestattet ist und ausreichend Stauraum für den täglichen Bedarf bietet. Auf dieser Ebene liegt auch das großzügige Schlafzimmer, das durch seinen durchdachten Grundriss viel Platz für ein großes Bett und zusätzliche Möbelstücke bietet. Eine zusätzliche Nische kann beispielsweise als Arbeitsbereich oder für einen Kleiderschrank genutzt werden. Der Spitzboden ist wohnlich ausgebaut, rundet das Raumangebot ab und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung – etwa als Gästezimmer oder Home-Office.

Ein besonderes Highlight ist die etwa 33 m<sup>2</sup> große Terrasse im Hof. Hier lassen sich entspannte Stunden im Freien verbringen, sei es zum Frühstück im Morgenlicht oder am Abend mit Familie und Freunden. Die Terrasse bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, sowohl für Sitzgelegenheiten als auch für kleine Pflanzbereiche.

Das Haus ist mit einer erst drei Jahre alten Zentralheizung ausgestattet, die Ihnen in der kalten Jahreszeit wohlige Wärme garantiert. Im Sommer sorgt die Klimaanlage für ein angenehmes Raumklima. Sowohl auf dem Dach als auch auf der Terrasse sind Solarpanel installiert. Die fortlaufenden Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten spiegeln sich sowohl im äußeren Erscheinungsbild als auch im Innenbereich wider. Fenster und Leitungen wurden regelmäßig überprüft und bei Bedarf erneuert.

Die Lage der Immobilie zeichnet sich durch eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen sowie

Freizeiteinrichtungen aus. Die ruhige Nachbarschaft bietet Privatsphäre und ein angenehmes Wohnumfeld. Stellplätze sind in der Straße vorhanden; das Grundstück selbst ist pflegeleicht angelegt und bietet neben der Terrasse weitere Nutzungsmöglichkeiten nach individuellem Bedarf.

Verschaffen Sie sich bei einer Besichtigung selbst einen Eindruck von den Vorzügen dieser besonderen Doppelhaushälfte. Das Haus ist sofort bezugsbereit und eignet sich ideal für Einzelpersonen, Paare oder kleine Haushalte, die Wert auf ein gepflegtes Wohnumfeld und eine funktionale Aufteilung legen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll\_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

??????? ?????????: 25013161 - 40489 Düsseldorf

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ???????: 25013161 - 40489 Düsseldorf

??? ??? ??? ??????????

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!

??????? ???????: 25013161 - 40489 Düsseldorf

????? ????????????

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.

??????? ?????????: 25013161 - 40489 Düsseldorf

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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