

Düsseldorf

Hangulatos ikerház bővítési lehetőséggel, keresett helyen

VP azonosító: 25013161

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 470.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 89,9 m² • SZOBÁK: 2 • FÖLDTERÜLET: 192 m²

VP azonosító: 25013161 - 40489 Düsseldorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Áttekintés

VP azonosító	25013161
Hasznos lakótér	ca. 89,9 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Az ingatlan elérhető	01.12.2025
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1948

Vételár	470.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 57 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	112.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1949

VP azonosító: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1948-ban épült ikerház egy körülbelül 192 m²-es telken fekszik, és körülbelül 90 m² lakóteret kínál – két jól elosztott szobában és egy tetotéri stúdióban elosztva. A házat folyamatosan modernizálták, és a hagyományos báját ötvözi a modern lakhatási kényelemmel. Belépéskor egy barátságos eloszoba fogadja, amely a tágas nappaliba és étkezőbe vezet. A nagy ablakok bőséges természetes fényt biztosítanak, és világos, hívogató légkört teremtenek. A szomszédos konyha világos, és rengeteg helyet kínál az egyedi kialakítási lehetőségeknek. Az emeleten található a tágas fürdőszoba zuhanyzóval és sarokkáddal, funkcionális szerelvényekkel felszerelt, és rengeteg tárolóhelyet kínál a mindennapi szükségletek számára. Szintén ezen a szinten található a nagyméretű hálószoba, amelynek jól megtervezett elrendezése rengeteg helyet biztosít egy nagy ágynak és további bútoroknak. Egy további fülke például munkaterületként vagy gardróbként is használható. Az átalakított tetóteret lakótérre alakították át, kiegészítve a lakóteret, és számos lehetőséget kínálva az egyéni használatra – például vendégszobaként vagy dolgozószobaként. Különös vonzeró a körülbelül 33 m²-es terasz az udvaron. Itt pihentető órákat tölthet a szabadban, akár reggelizhet a reggeli fényben, akár este a családdal és a barátokkal. A terasz számos kialakítási lehetőséget kínál mind az ülohelyek, mind a kisebb növénytermesztő területek tekintetében. A ház mindössze három éves központi futási rendszerrel van felszerelve, amely garantálja a kellemes meleget a hidegebb hónapokban. Nyáron a légkondicionáló kellemes beltéri klímát biztosít. Napelemek vannak felszerelve mind a tetőre, mind a teraszra. A folyamatos modernizációs és felújítási munkálatok az ingatlan külső és belső részén is tükröződnek. Az ablakokat és a csöveket rendszeresen ellenőrizték és szükség szerint cserélték. Az ingatlan elhelyezkedését a jó tömegközlekedési hálózathoz való csatlakozás, valamint az üzletek, orvosok, iskolák és szabadidős létesítmények közelsége jellemzi. A csendes környék magánéletet és kellemes lakókörnyezetet kínál. Parkolóhelyek állnak rendelkezésre az utcán. Maga az ingatlan alacsony karbantartási igényű, és a terasz mellett további lehetőségeket kínál az egyéni igényeknek megfelelő használatra. Gyoződjön meg saját szemével ennek a különleges ikerháznak az elonyeiról. A ház azonnal beköltözheto, és ideális magánszemélyek, párok vagy kisebb háztartások számára, akik értékelik a jól karbantartott lakókörnyezetet és a funkcionális elrendezést. Örömmel adunk további információkat vagy egyeztetünk időpontot a megtekintésre. Kérjük, látogassa meg Instagram-oldalunkat is, a "vonpoll_duesseldorf"-t, ahol további izgalmas ingatlanajánlatokat találhat, és naprakész maradhat.

VP azonosító: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Minden a helyszínról

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!

VP azonosító: 25013161 - 40489 Düsseldorf

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com