

Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

# Luxus, fényárban úszó apartman 2 terasszal és 2 földalatti parkolóhellyel

VP azonosító: 25013135



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

VÉTELÁR: 1.090.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 195,78 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5

VP azonosító: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

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

VP azonosító: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## Áttekintés

VP azonosító	25013135
Hasznos lakótér	ca. 195,78 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdőszobák	2
Építés éve	2010
Parkolási lehetőségek	2 x Mélygarázs, 25000 EUR (Eladó)

Vételár	1.090.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 250 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	18.12.2029
Energiaforrás	Geotermikus

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	19.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2010



VP azonosító: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## Az ingatlan





VP azonosító: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## Az ingatlan





VP azonosító: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## Az ingatlan





VP azonosító: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## Az ingatlan





VP azonosító: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## Az első benyomás

Napfényes menedék két erkéllyel – tágas élet egy félreese helyen. Ez a kivételesen tágas lakás egy modern, 2010-ben épült társasház első emeletén található, egy keresett, kellemesen eldugott helyen. Körülbelül 195 m<sup>2</sup>-es lakóterületével kiváló minőségű otthont kínál, amelyet letisztult vonalak, világos szobák és kifinomult funkciók jellemeznek – ideális azok számára, akik szeretik a dizájnt, a kényelmet és az építészeti minőséget. A lakás szíve a lenyugózó, körülbelül 51 m<sup>2</sup>-es nappali és étkező. A nagy, padlótól a mennyezetig érő ablakok világos és nyitott hangulatot teremtenek, és két erkélyre nyílnak, amelyek optimálisan tájoltak a napfény maximalizálása érdekében – az egyik délre, a másik nyugatra néz. Az elektromosan működtetett napellenzők és az idovezérelt rolók harmonikus, napszaktól függő árnyékolórendszerrel biztosítanak, stílusosan biztosítva a magánéletet. A nyitott konyha egy elegáns üvegajtón keresztül kapcsolódik a nappali/étkezőhöz, és szükség esetén diszkréten leválasztható – a nyitottság és a funkcionalitás sikeres kombinációja. Az egész lakásban nagyméretű, 60 x 120 cm-es porcelán koagrágy csempék találhatók, amelyek egységes és kifinomult hangulatot teremtenek. Csak a tágas fő hálósobát burkolták kiváló minőségű szőnyegpadlóval, hogy meleg és hívogató légkört teremtsenek. Az ingatlan összesen öt szobát kínál, köztük három arányos hálósobát, amelyek rugalmasan használhatók – hálósobaként, dolgozószobaként vagy vendégszobaként. Két modern fürdőszoba – amelyek közül az egyik saját fürdőszobával rendelkezik – mindegyikben zuhanyzó és stílusos szaniterek találhatók. Az energiatakarékos hőszivattyúval működő padlófűtés kellemes meleget biztosít minden helyiségben. A körülbelül 2,60 méteres állandó belmagasság tovább fokozza a tágasság érzetét. Különösen érdekes a lakáshoz tartozó két földalatti parkolóhely (egyenként 25 000 euró értékben), amelyek könnyen megközelíthetők lifttel, és már felszereltek elektromos járművek számára kialakított fali dobozzal – ami egyértelműen jelzi az ingatlan jövőorientált kialakítását. A kínálatot egy különálló, csempézett pincehelyiség, valamint közös mosókonyha, szárító és kerékpártárolók teszik teljessé. A modern zárrendszer kiemeli a lakópark biztonságát és kényelmét. A lakás nemcsak tágas elrendezésével és magas színvonalú felszereltségével nyugodt le, hanem csendes, mégis központi elhelyezkedésével is. Ez az ingatlan stílusos otthont kínál igényes vásárlók számára, akik értékelik a minőséget, a kényelmet és a különleges lakókörnyezetet. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen időpontot megtekintésre, és tapasztalja meg személyesen a tágasság, a világosság és a modern elegancia harmonikus keverékét. Kérjük, látogassa meg Instagram-oldalunkat, a "vonpoll\_duesseldorf"-t, ahol további izgalmas ingatlanokat találhat, és naprakész maradhat.

VP azonosító: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## Részletes felszereltség

- 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



**VP azonosító: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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