

Düsseldorf – Heerdt

Esclusiva casa a schiera in una ricercata zona di nuova costruzione

Codice oggetto: 25013156



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 167 m² • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 120 m²

Codice oggetto: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013156
Superficie netta	ca. 167 m²
Vani	6.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2019
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 35000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	1.490.000 EUR
Casa	Casa di città
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 10 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	91.20 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	03.06.2029	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

Codice oggetto: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

La proprietà



Codice oggetto: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

La proprietà



Codice oggetto: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

La proprietà



Codice oggetto: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

La proprietà



Codice oggetto: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

La proprietà



Codice oggetto: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

La proprietà



Codice oggetto: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

La proprietà



Codice oggetto: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

La proprietà



Codice oggetto: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

La proprietà



Codice oggetto: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

La proprietà



Codice oggetto: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

La proprietà



Codice oggetto: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

La proprietà



Codice oggetto: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

Una prima impressione

In vendita una casa a schiera ben tenuta nella ricercata zona residenziale "vierzig549". Costruita nel 2019 con solidi metodi di costruzione, è stata mantenuta in ottime condizioni sin da allora. La casa a schiera si sviluppa su tre piani e offre ampi spazi abitativi per famiglie o coppie esigenti che apprezzano la qualità e il comfort. Con una superficie abitabile totale di circa 167 m², questa casa a schiera colpisce per la sua planimetria ben progettata e le sue caratteristiche moderne. Entrando in casa, si accede innanzitutto all'ingresso, che comprende un guardaroba e un bagno per gli ospiti. La cucina componibile di alta qualità con mobili su misura ed elettrodomestici moderni crea un'atmosfera piacevole per cucinare ed è perfettamente integrata nella planimetria. Un ampio ripostiglio è adiacente alla cucina. La zona giorno e pranzo open space invita a soffermarsi e, attraverso le finestre a tutta altezza, offre accesso all'ampia terrazza con giardino. Qui potrete godervi le ore di sole con vista sul verde. Al primo piano si trovano tre camere da letto ben proporzionate, che si prestano a molteplici utilizzi: camerette per bambini, camere per gli ospiti o uffici. Il moderno bagno, dotato di un'elegante vasca da bagno e sanitari raffinati, è un rifugio rilassante per tutta la famiglia. L'ultimo piano ospita un'altra camera da letto eccezionalmente luminosa, un bagno privato con cabina doccia e uno studio open space. Da qui si accede direttamente all'ampia terrazza sul tetto, che amplia ulteriormente lo spazio abitativo e offre numerose possibilità di design. La casa è inoltre dotata di riscaldamento a pavimento in tutte le zone giorno (alimentato dal teleriscaldamento) e tapparelle elettriche su tutti i piani, garantendo un comfort abitativo contemporaneo. Il pregiato parquet in vero legno sottolinea le finiture raffinate. I bagni sono rifiniti con piastrelle di pregio e sanitari accuratamente selezionati. La proprietà comprende un ampio ripostiglio interrato con serratura e un parcheggio sotterraneo con accesso diretto alla casa, un vantaggio significativo in termini di comodità e sicurezza. I trasporti pubblici, così come tutti i negozi, le scuole e gli asili, si trovano nelle vicinanze, rendendo questa proprietà particolarmente attraente per coloro che apprezzano buone infrastrutture e spostamenti brevi. Questa moderna casa a schiera si rivolge ad acquirenti che apprezzano l'architettura moderna, i materiali di alta qualità e una disposizione pratica. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita e a scoprire in prima persona i vantaggi di questa proprietà. Visitate anche la nostra pagina Instagram "vonpoll_duesseldorf" per scoprire altri interessanti annunci immobiliari e rimanere aggiornati.

Codice oggetto: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

Dettagli dei servizi

- beliebtes Wohnareal in Heerdt
- Stadthaus mit drei Etagen als Wohnungseigentum
- Echtholzparkett / hochwertige Fliesen
- Fußbodenheizung
- moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Garten
- moderne Terrasse
- mehrere Abstellräume
- Tiefgaranstellplatz zum Kauf
- imposante Dachterrasse
- bodentiefe Fenster
- geräumiger Kellerraum

Codice oggetto: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

Tutto sulla posizione

Lagebeschreibung – Düsseldorf-Heerdt

Der linksrheinische Stadtteil Heerdt zählt zu den aufstrebenden Wohnlagen Düsseldorfs und vereint historische Strukturen mit moderner Entwicklung. Durch seine direkte Nähe zum Rheinufer und die hervorragende Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt sowie an Neuss ist Heerdt sowohl bei Berufspendlern als auch bei Familien sehr gefragt.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Über die Rheinalleetunnel sowie die Brüsseler Straße erreicht man in wenigen Minuten die City. Mehrere U-Bahn- und Straßenbahnlinien (u. a. U75, U70, U76) gewährleisten eine schnelle Anbindung an das Zentrum sowie an die umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahnen A52 und A57 sind in Kürze erreichbar.

Heerdt bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Schulen, Kindergärten sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus locken Freizeit- und Erholungsangebote wie der Rhein mit seinen Uferwegen, der Heerdter Lohweg oder die Nähe zum beliebten Stadtteil Oberkassel.

Der Stadtteil profitiert von einer stetigen Aufwertung durch Neubauprojekte und Modernisierungen. Dadurch entstehen attraktive Wohnquartiere, die Heerdt sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessant machen.

Codice oggetto: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2029.

Endenergiebedarf beträgt 91.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Codice oggetto: 25013156 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com