

Düsseldorf

Accogliente casa bifamiliare con possibilità di ampliamento in posizione ricercata

Codice oggetto: 25013161



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 470.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89,9 m² • VANI: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 192 m²

Codice oggetto: 25013161 - 40489 Düsseldorf

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

Codice oggetto: 25013161 - 40489 Düsseldorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013161
Superficie netta	ca. 89,9 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.12.2025
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1948

Prezzo d'acquisto	470.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 57 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	10.09.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	112.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1949

Codice oggetto: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013161 - 40489 Düsseldorf

La proprietà



Codice oggetto: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 1948, sorge su un terreno di circa 192 m² e offre circa 90 m² di superficie abitabile, distribuiti in due stanze ben proporzionate e uno studio in mansarda. La casa è stata costantemente modernizzata e coniuga il fascino tradizionale con il comfort abitativo contemporaneo. Entrando, si viene accolti da un accogliente corridoio che conduce all'ampia zona giorno e pranzo. Le ampie finestre garantiscono un'abbondante luce naturale e creano un'atmosfera luminosa e invitante. La cucina adiacente è luminosa e offre ampio spazio per opzioni di arredamento personalizzate. Al piano superiore si trova anche l'ampio bagno con doccia e vasca angolare, dotato di sanitari funzionali e con ampio spazio per riporre gli oggetti essenziali di uso quotidiano. A questo piano si trova anche l'ampia camera da letto, la cui disposizione ben progettata offre ampio spazio per un letto matrimoniale e mobili aggiuntivi. Un'ulteriore nicchia può essere utilizzata, ad esempio, come spazio di lavoro o come guardaroba. La mansarda ristrutturata è stata trasformata in spazio abitabile, completando la zona giorno e offrendo numerose possibilità di utilizzo individuale, ad esempio come camera per gli ospiti o ufficio. Un punto forte è la terrazza di circa 33 m² nel cortile. Qui potrete trascorrere ore di relax all'aperto, gustando la colazione al mattino o la sera con la famiglia e gli amici. La terrazza offre diverse opzioni di arredo, sia per sedersi che per piccole aree verdi. La casa è dotata di un impianto di riscaldamento centralizzato di soli tre anni, che garantisce un piacevole tepore durante i mesi più freddi. In estate, l'aria condizionata garantisce un clima interno piacevole. Pannelli solari sono installati sia sul tetto che sulla terrazza. I continui lavori di ammodernamento e ristrutturazione si riflettono sia negli esterni che negli interni dell'immobile. Finestre e tubature sono state regolarmente ispezionate e sostituite secondo necessità. La posizione dell'immobile è caratterizzata da ottimi collegamenti con la rete di trasporto pubblico e dalla vicinanza a negozi, medici, scuole e strutture ricreative. Il quartiere tranquillo offre privacy e un ambiente abitativo piacevole. Sono disponibili posti auto in strada. L'immobile in sé richiede poca manutenzione e, oltre alla terrazza, offre ulteriori possibilità di utilizzo in base alle esigenze individuali. Scoprite di persona i vantaggi di questa speciale casa bifamiliare. La casa è pronta per essere abitata immediatamente ed è ideale per singoli, coppie o piccoli nuclei familiari che apprezzano un ambiente abitativo ben curato e una disposizione funzionale. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita. Visitate anche la nostra pagina Instagram "vonpoll_duesseldorf" per scoprire altre interessanti offerte immobiliari e rimanere aggiornati.

Codice oggetto: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Tutto sulla posizione

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!

Codice oggetto: 25013161 - 40489 Düsseldorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25013161 - 40489 Düsseldorf

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