

Düsseldorf

Gemütliches Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial und Garten in gefragter Lage

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

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1948 präsentiert sich auf einer Grundstücksfläche von etwa 192 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 90 m² – 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 m² 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.

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