

Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## Lussuoso appartamento luminoso con 2 terrazze e 2 posti auto sotterranei

Codice oggetto: 25013135



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.090.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 195,78 m<sup>2</sup> • VANI: 5

Codice oggetto: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

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

Codice oggetto: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013135
Superficie netta	ca. 195,78 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2010
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	1.090.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 250 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	18.12.2029
Fonte di alimentazione	Calore geotermico

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	19.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010



Codice oggetto: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## La proprietà





Codice oggetto: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## La proprietà



Codice oggetto: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## La proprietà





Codice oggetto: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## La proprietà





Codice oggetto: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## La proprietà





Codice oggetto: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## La proprietà



Codice oggetto: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

## Una prima impressione

Rifugio soleggiato con due balconi: ampi spazi abitativi in una posizione appartata. Questo appartamento eccezionalmente spazioso al primo piano di un moderno edificio plurifamiliare, completato nel 2010, si trova in una posizione ricercata e piacevolmente appartata. Con circa 195 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offre una casa di alta qualità caratterizzata da linee pulite, ambienti luminosi e finiture raffinate, ideale per chi ama il design, il comfort e la qualità architettonica. Il cuore dell'appartamento è l'imponente zona giorno e pranzo, di circa 51 m<sup>2</sup>. Le ampie finestre a tutta altezza creano un'atmosfera luminosa e aperta e si aprono su due balconi, orientati in modo ottimale per massimizzare la luce solare: uno esposto a sud e l'altro a ovest. Tende da sole elettriche e tapparelle con timer offrono un sistema di ombreggiamento armonioso, a seconda dell'ora del giorno, garantendo la vostra privacy con stile. La cucina a pianta aperta è collegata al soggiorno/sala da pranzo tramite un'elegante porta a vetri e può essere discretamente separata all'occorrenza: una combinazione vincente di apertura e funzionalità. L'intero appartamento è caratterizzato da piastrelle in gres porcellanato di grande formato (60 x 120 cm), che creano un'atmosfera armoniosa e sofisticata. Solo la spaziosa camera da letto principale è stata dotata di moquette di alta qualità per creare un'atmosfera calda e accogliente. L'immobile offre un totale di cinque stanze, tra cui tre camere da letto ben proporzionate che possono essere utilizzate in modo flessibile: come camere da letto, ufficio o camera per gli ospiti. Due bagni moderni, di cui uno en suite, dispongono ciascuno di docce walk-in e sanitari eleganti. Il riscaldamento a pavimento, alimentato da una pompa di calore a risparmio energetico, garantisce un calore confortevole in tutti gli ambienti. L'altezza costante dei soffitti di circa 2,60 m aumenta ulteriormente la sensazione di spaziosità. Un punto di forza particolare sono i due posti auto sotterranei di proprietà dell'appartamento (valore ciascuno di 25.000 €), facilmente raggiungibili con l'ascensore e già dotati di una wallbox per veicoli elettrici, a dimostrazione del design futuristico dell'immobile. L'offerta è completata da una cantina separata piastrellata e da aree comuni per lavanderia, asciugatura e deposito biciclette. Un moderno sistema di chiusura sottolinea il livello di sicurezza e comfort di questo complesso residenziale. L'appartamento colpisce non solo per la sua disposizione spaziosa e le finiture di alta qualità, ma anche per la sua posizione tranquilla ma centrale. Questa proprietà offre una casa elegante per acquirenti esigenti che apprezzano la qualità, il comfort e un'atmosfera abitativa speciale. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita e a sperimentare di persona l'armoniosa combinazione di spaziosità, luce ed eleganza moderna. Visitate la nostra pagina Instagram "vonpoll\_duesseldorf" per scoprire altri interessanti annunci immobiliari e rimanere aggiornati.

**Codice oggetto: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist**

## Dettagli dei servizi

- 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 (à 25.000€), erreichbar mit dem Aufzug und ausgestattet mit einer Wallbox
- 1 Kellerraum gefliest
- Wasch-, Trocken- und Fahrradraum
- Feinsteinzeugfliesen durchgehend



**Codice oggetto: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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