Düsseldorf – Heerdt

Exklusives Stadthaus im begehrten Neubauviertel

Codice oggetto: 25013156

PREZZO D'ACQUISTO: 1.490.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 167 m^2 • **VANI:** 6.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 120 m^2

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
Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	03.06.2029
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	91.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Stadthaus im gefragten Wohnareal "vierzig549", das 2019 in massiver Bauweise errichtet und seither in erstklassigem Zustand gehalten wurde. Das Stadthaus erstreckt sich über drei Etagen und bietet großzügigen Wohnraum für Familien oder anspruchsvolle Paare, die Wert auf Qualität und Komfort legen.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 167?m² überzeugt dieses Stadthaus durch einen durchdachten Grundriss und moderne Ausstattungsdetails. Beim Betreten des Hauses gelangt man zunächst in den Eingangsbereich, der mit einer Garderobe und einem Gäste-WC ausgestattet ist. Die hochwertige Einbauküche mit maßgefertigten Schränken und modernen Elektrogeräten schafft eine angenehme Atmosphäre beim Kochen und passt sich dem Grundriss an. Direkt anschließend zum Küchenbereich fügt sich eine geräumige Abstellkammer. Der offene Wohn- und Essbereich lädt zum Verweilen ein und bietet durch bodentiefe Fenster einen Zugang zur großzügigen Terrasse mit Gartenanteil. Hier können Sie sonnige Stunden mit Blick ins Grün genießen.

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das moderne Badezimmer mit einer Badewanne in eleganter Optik und stilvollen Armaturen dient als Ort der Entspannung für die ganze Familie.

Das Dachgeschoss beeindruckt durch ein weiteres, besonders helles Schlafzimmer, ein eigenes Badezimmer mit begehbarer Walk-in-Dusche sowie ein offenes Bürozimmer. Von hier aus haben Sie einen direkten Zugang zur großzügigen Dachterrasse, die den Wohnraum noch einmal erweitert und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Ergänzend verfügt das Haus über Fußbodenheizung in allen Wohnräumen (versorgt über Fernwärme) und elektro-betriebene Rollläden auf allen Etagen, was für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt. Der hochwertige Parkettboden aus Echtholz unterstreicht die gehobene Ausstattungsqualität. Die Bäder sind mit ansprechenden Fliesen und besonders ausgewählten Armaturen versehen.

Zum Haus gehören ein abschließbarer, geräumiger Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Haus – ein deutliches Plus an Komfort und Sicherheit.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten,

Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe und machen diese Immobilie besonders attraktiv für Menschen, die Wert auf eine gute Infrastruktur und kurze Wege im Alltag legen.

Dieses zeitgemäße Reihenhaus spricht Käufer an, die moderne Architektur, hochwertige Materialien und eine praktische Raumaufteilung zu schätzen wissen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

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: 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