

Düsseldorf - Himmelgeist

# Einzigartiges Maisonette-Erlebnis mit Rheinblick, Garten und Balkonvielfalt

*Codice oggetto: 26013090*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 790.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

**Codice oggetto: 26013090 - 40589 Düsseldorf - 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: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26013090
Superficie netta	ca. 190 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	790.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 55 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas naturale leggero</b>	Consumo energetico	<b>119.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>13.05.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1978</b>

Codice oggetto: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

## La proprietà



Codice oggetto: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

## La proprietà



Codice oggetto: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

## La proprietà



Codice oggetto: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

## La proprietà



Codice oggetto: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

## La proprietà



Codice oggetto: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

## La proprietà



Codice oggetto: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

## La proprietà



Codice oggetto: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

## La proprietà



Codice oggetto: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

## La proprietà



Codice oggetto: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

## La proprietà



**Codice oggetto: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist**

## Una prima impressione

Diese großzügige Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1978, das zuletzt im Jahr 2024 modernisiert wurde.

Die Wohnung erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet insgesamt fünf Räume, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, sodass auch größere Familien ausreichend Platz finden. Ein zusätzliches Studiozimmer eignet sich ideal als Arbeitsbereich oder Atelier. Dank des separaten Eingangs genießen Sie die Vorzüge eines eigenständigen Zugangs, der dem Gefühl eines eigenen Hauses entspricht.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in eine große Eingangsdiele, die einladend wirkt und genügend Raum für Garderobe und Empfang bietet. Der Fliesenboden unterstreicht dabei die pflegeleichte und praktische Ausstattung dieses Bereichs. Die Glastüren sorgen für einen offenen und lichtdurchfluteten Übergang zu den angrenzenden Räumen.

Der Wohn- und Essbereich besticht durch großzügige Fensterflächen und direkten Zugang zum Balkon. Von hier aus eröffnet sich Ihnen ein freier Blick ins Grüne und teilweise auf den Rhein. Der Balkon ist mit einem Pflanzkasten aus Beton ausgestattet und bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien. Die überdachte Bauweise schützt vor direkter Sonneneinstrahlung und Regen, sodass Sie diesen Aussenbereich nahezu wetterunabhängig nutzen können. Zudem wird eine Gartenutzung ermöglicht, sodass Sie auch das umfassend begrünte, gepflegte Außengelände genießen können.

Die Küche ist gut geschnitten und verfügt über ausreichend Arbeitsfläche sowie einen hohen Lichteinfall durch das große Fenster mit Blick in die Natur. Ein angrenzender Wirtschaftsraum mit Trockner und Waschmaschine, sowie Regalen steht ebenfalls zur Verfügung.

Die drei Schlafzimmer der Wohnung verteilen sich auf die oberen Ebenen und bieten, dank guter Aufteilung und zahlreicher Fenster, hervorragende Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied. Das Studiozimmer mit großzügigem Spitzbodencharakter und freiliegenden Balken ist vielseitig nutzbar und überzeugt durch seine Helligkeit sowie den direkten Zugang zu einem weiteren Balkon mit Blick ins Grüne.

Beide Badezimmer sind praktisch angelegt und mit für ihr Baujahr typischen Fliesen und Sanitärobjekten ausgestattet. Ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort, insbesondere bei Besuch.

**Komplettiert wird das Angebot durch zwei Einzelgaragen, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und Fahrräder bieten. Zudem befinden sich zwei vermietete Appartements im rückwärtig angebauten Gebäudeteil. Die Nettomieten belaufen sich auf ca. 1.270 Euro pro Monat.**

**Zusammenfassend bietet diese Maisonette-Wohnung eine attraktive Kombination aus großzügigem Platzangebot in ruhiger Umgebung mit viel Grün und direkter Nachbarschaft zur Natur. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieses außergewöhnlichen Angebots zu machen.**

**Codice oggetto: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist**

## **Dettagli dei servizi**

**Glastüren**

**Fliesenboden**

**Gäste-WC**

**Studiozimmer**

**Balkon mit Pflanzkasten aus Beton**

**freier Blick ins Grüne und auf den Rhein**

**große Eingangsdiele mit Garderobenschrank**

**separater Eingang / wie ein eigenes Haus**

**Gartennutzung möglich**

**2 Einzelgaragen**

**2 Appartements (41 m<sup>2</sup> und 46m<sup>2</sup>) im rückwärtigen Anbau**

**Codice oggetto: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich in einem der grünsten und zugleich exklusivsten Wohnstandorte im Düsseldorfer Süden. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Wohnbebauung, weitläufigen Grünflächen, Feldern und der unmittelbaren Nähe zum Rhein. Der Stadtteil hat seinen dörflichen Charakter bis heute bewahrt und zählt aufgrund seiner naturnahen Lage, der hohen Wohnqualität sowie der vergleichsweise geringen Bebauungsdichte zu den begehrtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Naturschutzgebiet am Rheinbogen mit seinen zahlreichen Spazier-, Lauf- und Radwegen. Die Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert und verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Düsseldorfer Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie gastronomische Angebote befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Lage spricht insbesondere Familien, Berufspendler sowie Käufer an, die eine ruhige Wohnatmosphäre mit guter Anbindung schätzen.

### **Verkehrsanbindung**

Trotz der ruhigen Wohnlage ist eine sehr gute Verkehrsanbindung gegeben. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sind die Düsseldorfer Innenstadt, die Universität, der Medienhafen sowie die Stadtteile Benrath, Bilk und Oberkassel schnell erreichbar. Auch die Autobahnen in Richtung Köln, Neuss, Krefeld und Ruhrgebiet sind in kurzer Fahrzeit angebunden.

Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil regelmäßig mit den umliegenden Stadtteilen sowie wichtigen Umsteigepunkten des öffentlichen Nahverkehrs. Dadurch ist auch ohne Pkw eine gute Erreichbarkeit.

**Codice oggetto: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist**

## Ulteriori informazioni

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: 26013090 - 40589 Düsseldorf - 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)**