

Düsseldorf - Wittlaer

# Doppelhaushälfte mit Charakter – die charmante Alternative zur Wohnung

*Codice oggetto: 25013161DP*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 398.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89,9 m<sup>2</sup> • VANI: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 192 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25013161DP - 40489 Düsseldorf - Wittlaer**

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

**Codice oggetto: 25013161DP - 40489 Düsseldorf - Wittlaer**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013161DP
Superficie netta	ca. 89,9 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	14.04.2026
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1948

Prezzo d'acquisto	398.000 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 <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25013161DP - 40489 Düsseldorf - Wittlaer

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	112.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.09.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1949

**Codice oggetto: 25013161DP - 40489 Düsseldorf - Wittlaer**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25013161DP - 40489 Düsseldorf - Wittlaer**

## La proprietà



Codice oggetto: 25013161DP - 40489 Düsseldorf - Wittlaer

## La proprietà



Codice oggetto: 25013161DP - 40489 Düsseldorf - Wittlaer

## La proprietà



Codice oggetto: 25013161DP - 40489 Düsseldorf - Wittlaer

## La proprietà



Codice oggetto: 25013161DP - 40489 Düsseldorf - Wittlaer

## La proprietà



Codice oggetto: 25013161DP - 40489 Düsseldorf - Wittlaer

## La proprietà



Codice oggetto: 25013161DP - 40489 Düsseldorf - Wittlaer

## La proprietà



Codice oggetto: 25013161DP - 40489 Düsseldorf - Wittlaer

## La proprietà



Codice oggetto: 25013161DP - 40489 Düsseldorf - Wittlaer

## La proprietà



Codice oggetto: 25013161DP - 40489 Düsseldorf - Wittlaer

## La proprietà



Codice oggetto: 25013161DP - 40489 Düsseldorf - Wittlaer

## La proprietà



**Codice oggetto: 25013161DP - 40489 Düsseldorf - Wittlaer**

## Una prima impressione

Sie sind auf der Suche nach einer Alternative zur klassischen Wohnung? Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1948 verbindet kompakte Wohnfläche mit den Vorzügen eines eigenen Grundstücks von 192 m<sup>2</sup> und hohem Wohnkomfort in attraktiver Lage.

Mit einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei gut geschnittene Zimmer zzgl. einem Studio im Dachgeschoss von ca. 15 m<sup>2</sup>, bietet diese Immobilie genügend Platz für individuelle Wohnideen – und das in einer Top Lage, die Alltag und Freizeit harmonisch miteinander verbindet.

Beim Eintreten in das Haus empfängt Sie ein einladender Flur, der nahtlos in den großzügigen Wohn- und Essbereich übergeht. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Die angrenzende Küche präsentiert sich ebenfalls lichtdurchflutet und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Obergeschoss beherbergt ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne, das durch seine funktionale Ausstattung und praktischen Stauraumlösungen überzeugt. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich das großzügig geschnittene Schlafzimmer, das vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Der Spitzboden ist wohnlich ausgebaut, rundet das Raumangebot ab und eröffnet mit seiner Nutzfläche vielseitige Möglichkeiten, etwa als Gästezimmer oder Homeoffice.

Ein besonderes Highlight stellt die ca. 33 m<sup>2</sup> große Terrasse im Innenhof dar. Sie lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen – ob beim Frühstück in der Morgensonne oder bei geselligen Abenden mit Familie und Freunden. Die

Fläche bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Sitzbereiche und individuelle Bepflanzung.

Die Immobilie ist mit einer modernen, erst drei Jahre alten Zentralheizung ausgestattet, die in der kalten Jahreszeit für behagliche Wärme sorgt. An warmen Tagen übernimmt eine Klimaanlage die Regulierung eines angenehmen Raumklimas. Ergänzend tragen Solarpaneele auf dem Dach und der Terrasse zur Energieeffizienz bei. Kontinuierliche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen spiegeln sich im sehr gepflegten Zustand des Hauses wider. Fenster sowie Leitungen wurden fortlaufend überprüft und bei Bedarf fachgerecht 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.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich von den Vorzügen dieser besonderen Doppelhaushälfte. Die Immobilie ist sofort bezugsfertig und eignet sich hervorragend für Einzelpersonen, Paare oder kleine Haushalte, die ein gepflegtes Wohnumfeld und eine durchdachte Raumaufteilung schätzen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Termins stehen wir Ihnen jederzeit gerne 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: 25013161DP - 40489 Düsseldorf - Wittlaer**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25013161DP - 40489 Düsseldorf - Wittlaer**

## 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: 25013161DP - 40489 Düsseldorf - Wittlaer**

## 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: 25013161DP - 40489 Düsseldorf - Wittlaer**

## 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)