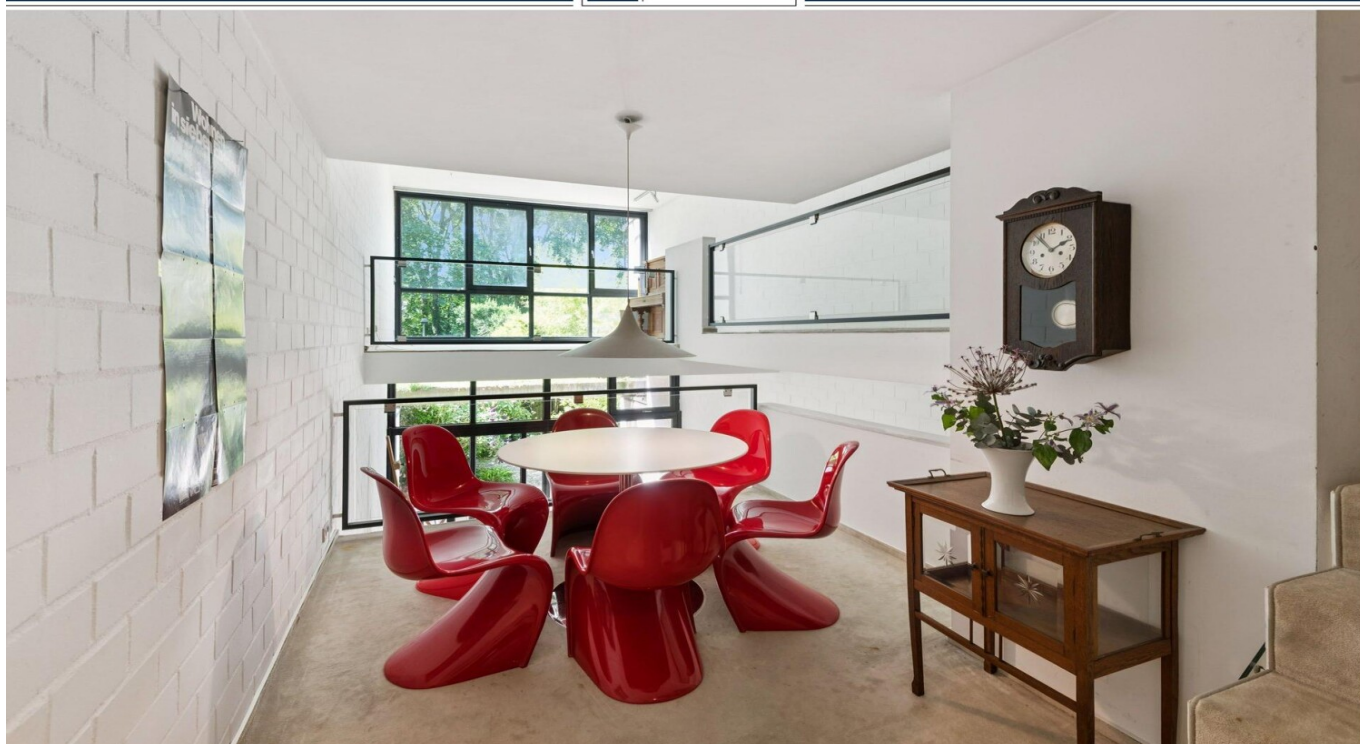


Düsseldorf - Urdenbach

Außergewöhnliche Split-Level-Architektur - Familienfreundliches Wohnen direkt am Naturschutzgebiet

Codice oggetto: 26013117



PREZZO D'ACQUISTO: 660.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141,55 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 180 m²

Codice oggetto: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

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

Codice oggetto: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26013117
Superficie netta	ca. 141,55 m ²
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	660.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 12 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	158.90 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	14.06.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

La proprietà



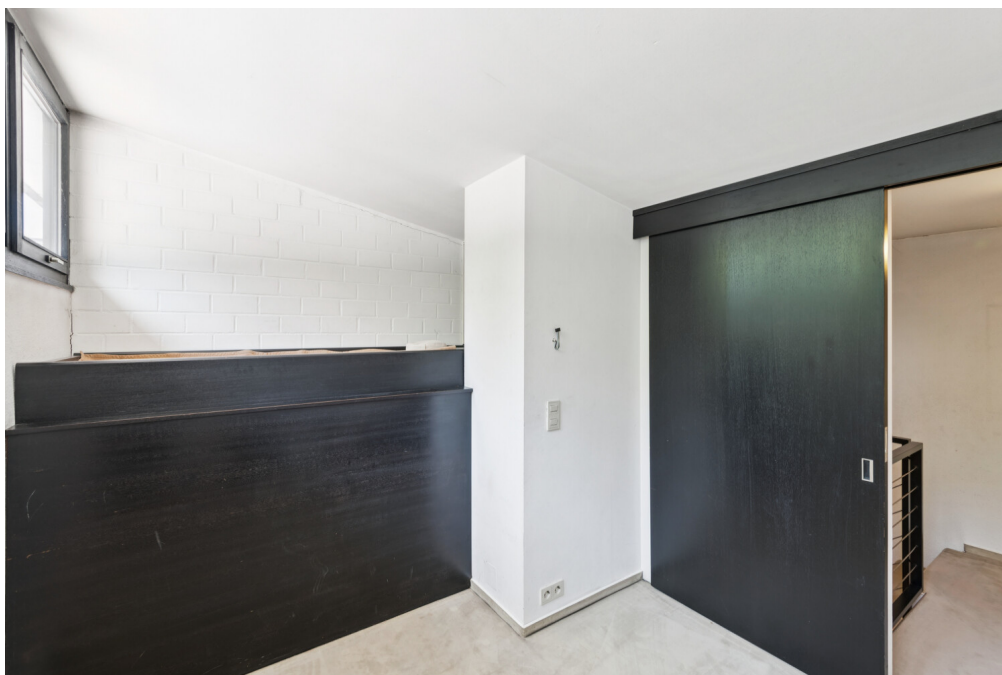
Codice oggetto: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

Planimetrie

Wohnen in sieben Ebenen

Residenz am Rittersberg Düsseldorf-Berth

Dies ist ein Baukonzept, das vom reinen Flächen- und Etagedenken wegführt – und hinführt zu einer gestalterischen und gestalterten echten dritten Wohn-Dimension zu den Wohn-Ebenen. Dieses Konzept bietet die individuelle Freiheit des Einzelnen in der familiären Wohngemeinschaft.

Ebene 1 – Top of the house is here!
Hier: ...

Ebene 2 – Top of the house is here!
Hier: ...

Ebene 3 – Top of the house is here!
Hier: ...

Ebene 4 – Top of the house is here!
Hier: ...

Ebene 5 – Top of the house is here!
Hier: ...

Ebene 6 – Top of the house is here!
Hier: ...

Ebene 7 – Top of the house is here!
Hier: ...

Ebene 1 – Top of the house is here!
Hier: ...

Ebene 2 – Top of the house is here!
Hier: ...

Ebene 3 – Top of the house is here!
Hier: ...

Ebene 4 – Top of the house is here!
Hier: ...

Ebene 5 – Top of the house is here!
Hier: ...

Ebene 6 – Top of the house is here!
Hier: ...

Ebene 7 – Top of the house is here!
Hier: ...

Schlüsselfertige Individualhäuser in Massenhäusern. In einem Bauraum, der sich nicht für 2000 Mannschaften eignet. Nicht für Spieler, nicht für Klubschüler.
Ebene für Non-Konformisten. für Menschen, welche die Familie als Gemeinschaft von Individualitäten verstehen.

In einem Bauraum, der jedem Familiemitglied seine Welt räumt. Und doch Versammlungsort für gemeinschaftliche Ereignisse. Zwei Haupt- und eine große Plaza, die sowohl die einzelnen untereinander als auch verbundenen Ebenen 1-7 zusammenbringt. Im Inneren einer 4 Meter hohen Raumhöhe mit einer Wohnfläche von über 65 Quadratmetern.

Hier ist die Welt, in welcher sich die Menschen nicht in die Quere kommen. Wie der Einzelne seinen Platz in der gesellschaftlichen Welt nicht findet. Was sich der Einzelne nicht leisten kann. Was der Einzelne nicht leisten kann. Was der Einzelne nicht leisten kann. Was der Einzelne nicht leisten kann.

Das Programm im Herbst 1972
Beratungstermin im Herbst 1972

Im Rahmen des gegebenen Bauprogramms können individuelle Wünsche berücksichtigt werden.

Ebenen	1+2	3	4	5	6	7
Wohnfläche						
EBENE 1	Küche, Pausenraum	14,02 qm				
	Büro/NC	2,77 qm				
EBENE 2	Esszimmer	12,90 qm				
	Plaza	14,34 qm				
EBENE 3	(mit Halber gemeinschaftlich)	10,38 qm				
	Küche	10,24 qm				
EBENE 4	Wohnfläche + Garderobe	2,31 qm				
	Küche	2,32 qm				
EBENE 5	Wohnzimmer	12,09 qm				
	Decke	2,62 qm				
	Bad	4,00 qm				
	Abstellraum	3,00 qm				
EBENE 6	Esszimmer	10,11 qm				
	Plaza	2,94 qm				
	Küche	11,14 qm				
	(mit Halber gemeinschaftlich)	1,62 qm				
EBENE 7	Büro	10,06 qm				
	Küche	11,14 qm				
	Küche	8,08 qm				

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

Una prima impressione

Dieses ausgefallene Reihemittelhaus wurde 1974 im Bauhausstil durch die Architekten Gruhl & Partner in der "Residenz am Rittersberg" am Rande des Naturschutzgebietes „Urdenbacher Kämpfe“ errichtet. Unter dem damaligen Motto "Wohnen in der 3. Dimension" wurden hier auf über 9.000 m² Fläche architektonisch einmalige Häuser in sogenannter "Split-Level"-Bauweise über insgesamt 7 Ebenen errichtet.

Die "Residenz am Rittersberg" ist daher besonders bei jüngeren Familien durch die Nähe zum Naturschutzgebiet und die damit verbundene, ruhige Grünlage mit großzügigen Freiflächen und Spielmöglichkeiten für Kinder sowie die familienfreundliche Aufteilung der Häuser sehr beliebt.

Die architektonisch besondere Split-Level-Konstruktion verbindet fast alle Ebenen der Häuser visuell miteinander und schafft so ein lichtdurchflutetes und offenes Wohnambiente. Zudem überzeugt das Haus durch innere Qualität, sprich: ein geschmackvoll und stilsicher umgesetztes, offenes Wohnkonzept, das durch die versetzten Ebenen ein ganz besonderes Wohnflair vermittelt. Durch große, bodentiefe Fensterfronten in Südausrichtung sind die Räume angenehm hell und bieten einen freien Blick in die angrenzende Natur.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, benötigt aber eine kreative Hand, um sie auf das heutige Wohnniveau zu heben. Die Häuser der "Residenz am Rittersberg" bilden alle zusammen eine Eigentümergemeinschaft, dadurch besteht zusätzlich ein Miteigentumsanteil am Gesamtgelände der gesamten Residenzanlage von über 9.000 m². Eine weitere Besonderheit ist, dass dieses Haus über zwei Wohnungsgrundbücher verfügt, was u.a. steuerliche Optionen möglich macht.

Ein Garagenstellplatz kann für 25.000 € zusätzlich in der Tiefgarage der Wohnanlage erworben werden.

Codice oggetto: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

Dettagli dei servizi

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, muss aber in vielen Bereichen modernisiert werden (Bodenbeläge und Wände, Badezimmer, etc.), um es auf das heutige Wohnniveau zu bringen.

Im Jahr 2026 wurde das Dach bereits erneuert, eine neue Pergola am Balkon sowie ein neues Geländer folgen im Juli 2026.

- Traumhaft helle Räume und offene Architektur
- Balkon mit Südausrichtung
- Fußbodenheizung
- Masterbad mit Dusche
- Gäste-WC
- Innenkamin
- Zwei Wohnungsgrundbücher, aktuelles Hausgeld inkl. TG-Platz 570 € monatlich
- Einmaliger Blick ins Grüne und direkter Zugang in das Naturschutzgebiet "Urdenbacher Kämme"
- Familienfreundliche, ruhige Lage mit eigener "Piazza" auf einem verkehrsfreien Privatgelände
- Ein Tiefgaragenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann separat für 25.000 € erworben werden

Codice oggetto: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

Tutto sulla posizione

Urdenbach ist neben Benrath einer der idyllischen, südlichen Stadtteile der Landeshauptstadt Düsseldorf. Das Objekt befindet sich in beliebter, ruhiger Grünlage am Ende einer Anliegerstraße von Düsseldorf-Urdenbach, unmittelbar angrenzend an das Naturschutzgebiet "Urdenbacher Kämpfe". Der Stadtteil ist geprägt von kleinen Straßen und Einfamilienhausbebauung im oberen Preissegment.

Die Rheinauen, der Benrather Schlosspark, das nahegelegene Naturschutzgebiet "Urdenbacher Kämpfe", sowie umliegende Wälder und Seen sind grüne Stadtoasen mit hohem Freizeitwert und bieten für Freizeitsportler hervorragende Lebensqualität. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Grundschulen, weiterführende Schulen und Kindergärten sind in direkter Umgebung.

Verkehrsanbindung

Die exzellenten Verkehrsanbindungen sowohl aus regionaler wie auch aus überregionaler Sicht, sind besonders hervorzuheben. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie die Autobahnen A 59, A 46, A 3, A 52 und A 57, die großräumig die wirtschaftlichen Zentren an Rhein und Ruhr, den Niederrhein und die benachbarten Städte Köln, Krefeld und Essen verbinden. Die schnelle Erreichbarkeit der Flughäfen Düsseldorf und Köln optimieren die Lage.

Im Umkreis von wenigen Gehminuten erreichen Sie die Anschlüsse des öffentlichen Nahverkehrs. Die Anbindung werden durch S-Bahnzüge und Bushaltestellen sichergestellt. Die Innenstadt sowie der Bereich der Düsseldorfer Heinrich-Heine-Universität ist sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut und schnell zu erreichen.

Codice oggetto: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

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: 26013117 - 40595 Düsseldorf - Urdenbach

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