Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Luxuriöse, Lichtdurchflutete Wohnung mit 2 Terrassen und 2 TG-Plätzen

Número da propriedade: 25013135

VON POLL IMMOBILIEN®

www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.090.000 EUR • ÁREA: ca. 195,78 m^2 • QUARTOS: 5

Número da propriedade: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Numa vista geral

Número da propriedade	25013135
Área	ca. 195,78 m²
Piso	1
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	2010
Tipo de estacionamento	2 x Parque de estacionamento subterrâneo, 25000 EUR (Venda)

Preço de compra	1.090.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 250 m²
Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Eletricidade
Certificado Energético válido até	18.12.2029
Aquecimento	Geotérmico

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	19.50 kWh/m²a
Classificação energética	A+
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2010

Número da propriedade: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

O imóvel

Número da propriedade: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

O imóvel

Número da propriedade: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

O imóvel

Número da propriedade: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

O imóvel

Número da propriedade: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

O imóvel

Número da propriedade: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

O imóvel

Número da propriedade: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Uma primeira impressão

Sonnenverwöhntes Refugium mit zwei Balkonen – Großzügiges Wohnen in zurückgezogener Lage.

In begehrter, angenehm zurückversetzter Lage präsentiert sich diese außergewöhnlich großzügige Etagenwohnung im ersten Obergeschoss eines modernen Mehrparteienhauses, das im Jahr 2010 fertiggestellt wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 195 m² bietet sie ein hochwertiges Zuhause, das durch klare Strukturen, lichtdurchflutete Räume und eine anspruchsvolle Ausstattung überzeugt – ideal für Menschen mit Sinn für Design, Komfort und architektonische Qualität.

Herzstück der Wohnung ist der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit ca. 51 m² Fläche. Große, bodentiefe Fenster schaffen eine helle und offene Atmosphäre und führen hinaus auf zwei Balkone, die optimal zur Sonne ausgerichtet sind – nach Süden und Westen. Elektrisch betriebene Markisen sowie Jalousien mit Zeitschaltuhr sorgen für ein stimmiges, tageszeitabhängiges Beschattungskonzept und wahren Ihre Privatsphäre auf stilvolle Weise.

Die offen gestaltete Küche ist über eine elegante Glastür mit dem Wohn-/Essraum verbunden und lässt sich bei Bedarf dezent abtrennen – eine gelungene Kombination aus Offenheit und Funktionalität. Die gesamte Wohnung ist durchgängig mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen (60 x 120 cm) ausgestattet, die ein einheitliches und edles Raumgefühl schaffen. Lediglich das großzügige Hauptschlafzimmer wurde mit hochwertigem Teppichboden versehen, um eine warme, behagliche Atmosphäre zu schaffen.

Die Immobilie bietet insgesamt fünf Zimmer, darunter drei freundlich geschnittene Schlafzimmer, die flexibel nutzbar sind – ob als Schlafräume, Homeoffice oder Gästezimmer. Zwei modern gestaltete Badezimmer – eines davon en Suite – sind jeweils mit bodengleichen Duschen und stilvoller Sanitärkeramik ausgestattet. Eine Fußbodenheizung, betrieben über eine energieeffiziente Wärmepumpe, sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme. Die durchgängige Deckenhöhe von ca. 2,60 m verstärkt das großzügige Raumgefühl zusätzlich.

Ein besonderes Highlight sind die zwei zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplätze (jeweils bewertet mit 25.000 €), die bequem per Aufzug erreichbar sind und bereits mit einer Wallbox für Elektrofahrzeuge ausgestattet wurden – ein klares Zeichen für die

zukunftsorientierte Ausrichtung der Immobilie. Abgerundet wird das Angebot durch einen separaten, gefliesten Kellerraum sowie gemeinschaftliche Wasch-, Trocken- und Fahrradbereiche. Ein modernes Schließsystem unterstreicht das Sicherheits- und Komfortniveau dieser Wohnanlage.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung, sondern auch durch ihre ruhige und dennoch zentral gelegene Lage.

Diese Immobilie bietet ein stilvolles Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, Komfort und eine besondere Wohnatmosphäre legen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst die harmonische Verbindung von Großzügigkeit, Licht und moderner Eleganz.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

Número da propriedade: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Detalhes do equipamento

- 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 m² große Wohn-/Essbereich
- offene Küche mit gläserne Schiebtür schließbar (Siematic)
- geräumiger Hauswirtschafts- / Garderobenraum
- 2 Badezimmer (2 Duschen und 1 Badewanne)
- Entkalkungsanlage
- 2 Tiefgaragenstellplätze (á 25.000€), erreichbar mit dem Aufzug und ausgestattet mit einer Wallbox
- 1 Kellerraum gefliest
- Wasch-, Trocken- und Fahrradraum
- Feinsteinzeugfliesen durchgehend

Número da propriedade: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.12.2029.
Endenergiebedarf beträgt 19.50 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 25013135 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com