

Düsseldorf - Himmelgeist

Einzigartiges Maisonette-Erlebnis mit Rheinblick, Garten und Balkonvielfalt

Objektnummer: 26013090



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190,84 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

Auf einen Blick

Objektnummer	26013090
Wohnfläche	ca. 190,84 m ²
Etage	1
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	790.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 55 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	119.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.05.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

Die Immobilie



Objektnummer: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

Die Immobilie



Objektnummer: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

Die Immobilie



Objektnummer: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

Die Immobilie



Objektnummer: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

Die Immobilie



Objektnummer: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

Die Immobilie



Objektnummer: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

Die Immobilie



Werden Sie
Immobilienmakler (w/m/d)
bei VON POLL IMMOBILIEN

Partner-Shop Düsseldorf
T.: 0211 - 86 32 38 0
duesseldorf@von-poll.com

www.von-poll.com

Objektnummer: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

Die Immobilie



Objektnummer: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

Die Immobilie



Objektnummer: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

Die Immobilie



Objektnummer: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 190 m² 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.

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 Pauschalmieten belaufen sich auf ca. 1.270 Euro pro Monat, somit ist das gesamte Hausgeld gedeckt und ein kleiner Überschuss ist vorhanden.

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.

Objektnummer: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

Ausstattung und Details

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

2 Einzelgaragen (rechts)

2 Appartements (41 m² und 46m²) im rückwärtigen Anbau - Pauschalmiete

Objektnummer: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com