

Düsseldorf - Himmelgeist

Einzigartiges Maisonette-Erlebnis mit Rheinblick, Garten und Balkonvielfalt

Número de propiedad: 26013090



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 790.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 190,84 m² • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

De un vistazo

Número de propiedad	26013090
Superficie habitable	ca. 190,84 m ²
Piso	1
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1978
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	790.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 55 m ²
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	13.05.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	119.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1978

Número de propiedad: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

La propiedad



Número de propiedad: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

La propiedad



Número de propiedad: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

La propiedad



Número de propiedad: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

La propiedad



Número de propiedad: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

La propiedad



Número de propiedad: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

La propiedad



Número de propiedad: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**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

Número de propiedad: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

La propiedad



Número de propiedad: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

La propiedad



Número de propiedad: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

La propiedad



Número de propiedad: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

Otros datos

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 de propiedad: 26013090 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com