

Düsseldorf

# Familienfreundliches Zuhause mit großem Garten und moderner Ausstattung, Carport

Objektnummer: 25013057



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

KAUFPREIS: 798.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 318 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25013057 - 40489 Düsseldorf

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

Objektnummer: 25013057 - 40489 Düsseldorf

## Auf einen Blick

|              |                        |                            |   |
|--------------|------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 25013057               | Kaufpreis                  | 798.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 120 m <sup>2</sup> | Haustyp                    | Reihenmittel  |
| Dachform     | Satteldach             | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 4                      | Modernisierung / Sanierung | 2023  |
| Schlafzimmer | 3                      | Zustand der Immobilie      | gepflegt  |
| Badezimmer   | 1                      | Bauweise                   | Massiv  |
| Baujahr      | 2000                   | Nutzfläche                 | ca. 50 m <sup>2</sup>   |
| Stellplatz   | 1 x Carport            | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche   |

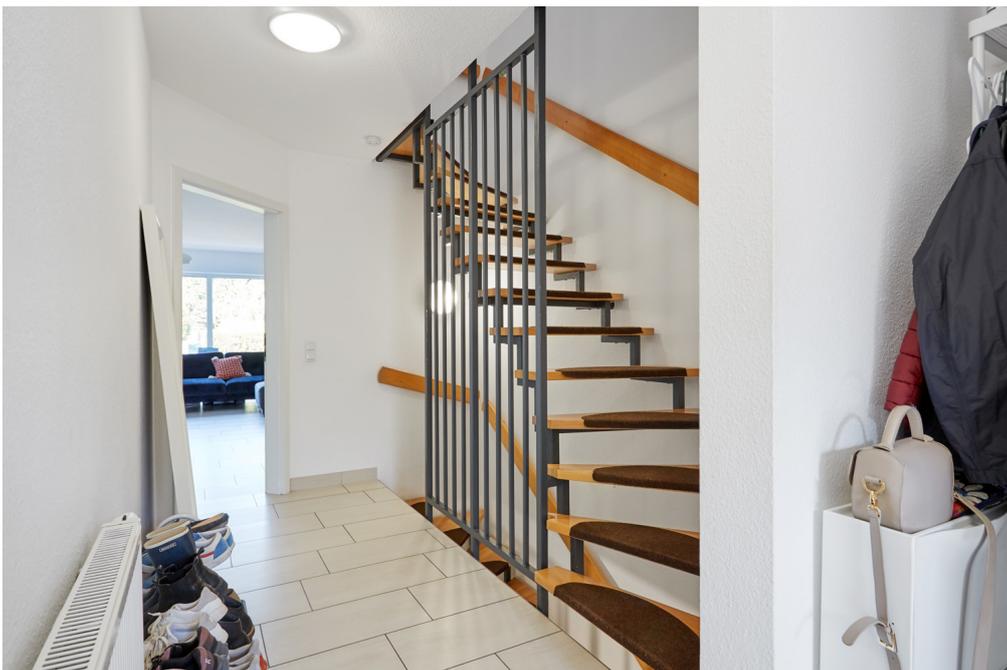
Objektnummer: 25013057 - 40489 Düsseldorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                            |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Verbrauchsausweis          |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 71.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.05.2033 | Energie-Effizienzklasse     | B                          |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 2000                       |

Objektnummer: 25013057 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013057 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie



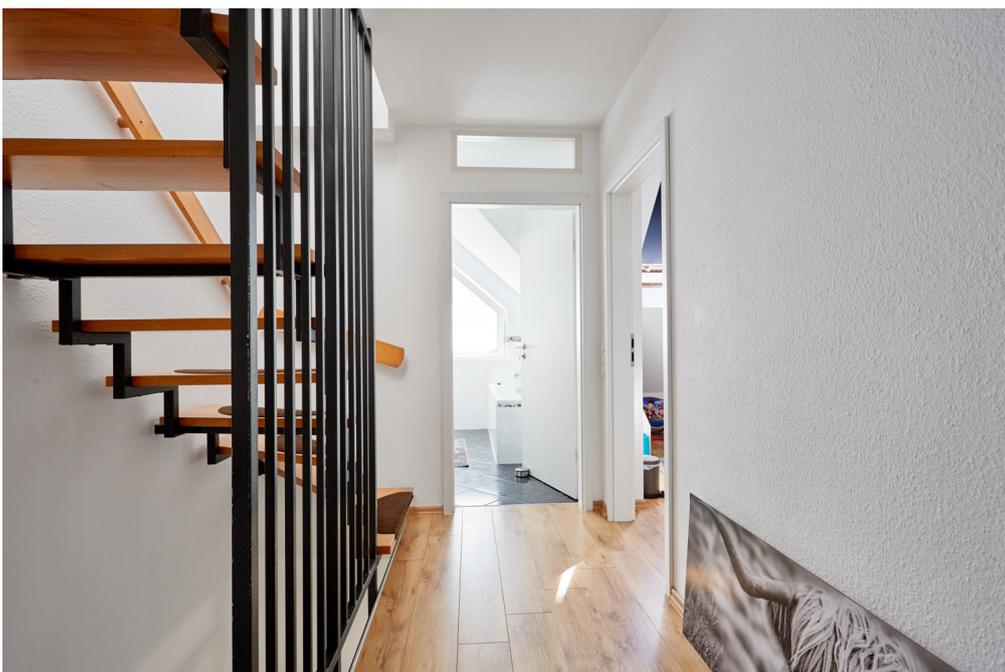
Objektnummer: 25013057 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013057 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013057 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013057 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013057 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013057 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013057 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013057 - 40489 Düsseldorf

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Immobilie aus dem Jahr 2000 befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und präsentiert sich als sehr modernes und attraktives Reihenmittelhaus. Mit einer gut aufgeteilten Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 318 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie.

Auf zwei Etagen verteilen sich insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die individuelle Rückzugsmöglichkeiten bieten. Besonders hervorzuheben ist das Badezimmer, das 2021 und 2023 modernisiert wurde und mit einer modernen Dusche und einem Fenster ausgestattet ist. Zusätzlich steht ein praktisches Gäste-WC, welches 2023 neues Waschbecken und Armaturen bekam, im Erdgeschoss zur Verfügung.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Wohnraum, der dank großer Fenster lichtdurchflutet ist. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse und in den weitläufigen Garten, der über ein separates Gartentor mit Zugang zum Wirtschaftsweg verfügt. Auch ein Gartenhaus wurde am Ende des Grundstücks eingerichtet. Die helle Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet alle notwendigen Geräte, um komfortabel kochen zu können, der Küchenbereich grenzt halboffen an den Wohn-/Essbereich.

Das Haus verfügt über eine effiziente Fernwärmeheizung, die für eine angenehme Wärmeverteilung sorgt. Die Böden im Wohnbereich und im Flur sind mit hellen, großen Fliesen versehen und in den Schlafzimmern mit pflegeleichtem Vinylboden in Parkettoptik ausgelegt.

Der Keller ist vollständig ausgebaut und bietet zusätzliche Nutzfläche. Im Keller befindet sich ein großer Hobbyraum, ohne Wohnraumqualität sowie ein kleiner ausgebauter Raum mit Laminatboden und Heizung.

Ein Carport ermöglicht das geschützte Abstellen eines Fahrzeugs, sowie Fahrrädern. Die Immobilie wurde zuletzt 2012 umfassend modernisiert, wozu auch die Sanierung des Badezimmers sowie die Erneuerung der Böden gehörten. Dies trägt zu einem gepflegten Gesamtzustand des Hauses bei.

Diese Immobilie bietet ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnkomfort und Funktionalität in einer beliebten Wohngegend. Die Nähe zur internationalen Schule, sowie weiteren Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln macht das Haus besonders attraktiv für Familien.

Ein Termin zur Besichtigung kann gerne vereinbart werden, sodass Sie sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieser Immobilie machen können.

Objektnummer: 25013057 - 40489 Düsseldorf

## Ausstattung und Details

modernes Duschbadezimmer mit Fenster

Gäste-WC

Einbauküche

3 Schlafzimmer

großer Wohnraum mit Zugang zur Terrasse und zum Garten

voll unterkellert

ein Kellerraum mit Laminatboden, zu Wohnzwecken geeignet

Fliesen

Laminat

großer Garten mit sep. Gartentor zum Wirtschaftsweg

Metalgartenhaus im Garten

Carport

Objektnummer: 25013057 - 40489 Düsseldorf

## Alles zum Standort

Mit dieser Immobilie bringen Sie sich in jeder Hinsicht in eine bevorzugte Lage. Zum Rhein ist es ein kurzer Spaziergang von rund 150m. 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!

Objektnummer: 25013057 - 40489 Düsseldorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.5.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 71.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25013057 - 40489 Düsseldorf

## 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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