Düsseldorf

Modernes Reihenhaus in zentraler, ruhiger Lage – familienfreundlich und einziehbereit

??????? ????????: 25013057

???? ??????: 779.000 EUR • ?????????: ca. 120 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 318 m²

??????? ????????: 25013057 - 40489 Düsseldorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25013057 - 40489 Düsseldorf

?? ??? ?????

??????? ????????	25013057
?????????	ca. 120 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	2000
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	779.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 50 m²
??????	???????, WC ???????????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25013057 - 40489 Düsseldorf

?????????? ????????

????????? ?????????	?????? ?????? ?????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	04.05.2033
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	71.70 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2000

??????? ????????: 25013057 - 40489 Düsseldorf

?? ???????

??????? ????????: 25013057 - 40489 Düsseldorf

?? ???????

??????? ????????: 25013057 - 40489 Düsseldorf

?? ???????

??????? ????????: 25013057 - 40489 Düsseldorf

?? ???????

??????? ????????: 25013057 - 40489 Düsseldorf

?? ???????

??????? ????????: 25013057 - 40489 Düsseldorf

?? ???????

??????? ????????: 25013057 - 40489 Düsseldorf

?? ???????

??????? ????????: 25013057 - 40489 Düsseldorf

?? ???????

??????? ????????: 25013057 - 40489 Düsseldorf

?? ???????

??????? ????????: 25013057 - 40489 Düsseldorf

?? ???????

??????? ????????: 25013057 - 40489 Düsseldorf

?? ???????

??????? ????????: 25013057 - 40489 Düsseldorf

?? ???????

??????? ????????: 25013057 - 40489 Düsseldorf

??? ????? ????????

Willkommen in diesem charmanten Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2000, das durch seine moderne Gestaltung und seine ruhige Wohnlage besticht. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 120 m² und einem liebevoll gestalteten Grundstück von ca. 318 m² bietet dieses Zuhause viel Platz für Familien, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei gemütliche Schlafzimmer – perfekte Rückzugsorte für jedes Familienmitglied. Das Badezimmer wurde 2021 und 2023 modernisiert und überzeugt mit einer eleganten Dusche sowie einem Fenster, das für angenehmes Tageslicht und natürliche Belüftung sorgt. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein praktisches Gäste-WC, das 2023 mit einem neuen Waschbecken und modernen Armaturen ausgestattet wurde.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich im Erdgeschoss lädt zum Verweilen ein. Große Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre, und von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den weitläufigen Garten. Dieser bietet viel Raum für Spiel, Entspannung und Gartenfreuden – inklusive eines separaten Gartentors mit Zugang zum Wirtschaftsweg sowie einem hübschen Gartenhaus am Ende des Grundstücks.

Die helle Einbauküche ist funktional gestaltet und mit allen notwendigen Geräten ausgestattet, sodass das Kochen hier zum Vergnügen wird. Sie ist halboffen an den Wohn- und Essbereich angebunden und schafft so eine offene, freundliche Atmosphäre.

Das Haus wird durch eine effiziente Fernwärmeheizung beheizt, die für angenehme Wärme sorgt. Die Böden im Wohnbereich und Flur sind mit hellen, großen Fliesen versehen, während in den Schlafzimmern ein pflegeleichter Vinylboden in Parkettoptik verlegt wurde – perfekt für den Alltag.

Der vollständig ausgebaute Keller bietet zusätzliche Nutzfläche: Ein großer Hobbyraum, sowie ein weiterer, beheizter Raum mit Laminatboden bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein Carport schützt Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen und bietet zudem Platz für Fahrräder. Das Haus wurde zuletzt im Jahr 2012 umfassend modernisiert – so präsentiert sich das Zuhause in einem sehr gepflegten Zustand.

Diese Immobilie verbindet Wohnkomfort mit Funktionalität in einer beliebten und familienfreundlichen Gegend. Die Nähe zu den 3 umliegenden internationalen Schulen, weiteren Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln macht dieses Haus besonders attraktiv.

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich selbst von den Vorzügen dieses schönen Hauses überzeugen können. Schauen Sie auch auf unserer Instagram-Seite „vonpoll_duesseldorf“ vorbei, um weitere Einblicke in diese spannende Immobilie zu erhalten.

Wir freuen uns auf Ihren Kontakt!

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

Zum Social-Media-Video:
https://eur04.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.instagram.com%2Freel%2FDLxd
poll.com%7C5e71af4b0efc43cd61d808dde649fb23%7C69b318c1643e437e9a04f68c2d70aaca%7C0%7C0%

??????? ????????: 25013057 - 40489 Düsseldorf

????????????? ??? ???????

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
ein Wirtschaftsraum und ein Abstellraum (Untergeschoss)
Fliesen
Laminat
großer Garten mit sep. Gartentor zum Wirtschaftsweg
Metalgartenhaus im Garten
Carport

??????? ????????: 25013057 - 40489 Düsseldorf

??? ??? ??? ?????????

Mit dieser Immobilie bringen Sie sich in jeder Hinsicht in eine bevorzugte Lage. 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!

??????? ????????: 25013057 - 40489 Düsseldorf

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.5.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 71.70 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 25013057 - 40489 Düsseldorf

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com