

Düsseldorf – Wittlaer

# Exklusive Walmdachvilla mit moderner Ausstattung und asiatischem Garten

Objektnummer: 24013050



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

KAUFPREIS: 1.520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 728 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

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

Objektnummer: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 24013050               |
| Wohnfläche   | ca. 240 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 4                      |
| Schlafzimmer | 3                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1989                   |
| Stellplatz   | 3 x Garage             |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 1.520.000 EUR   |
| Haus                       | Einfamilienhaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2013  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 115 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung                | Terrasse, Kamin, Einbauküche  |

Objektnummer: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                 |                             |                |
|-------------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                   | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher<br>Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 134.30 kWh/m²a |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 30.01.2034      | Energie-<br>Effizienzklasse | E              |
| Befuerung                     | Gas             |                             |                |

Objektnummer: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Ein erster Eindruck

Modernes Haus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in ruhiger Wohnlage. Dieses 1989 errichtete Einfamilienhaus befindet sich in einem tadellos gepflegten Zustand und wurde zuletzt 2013 modernisiert. Die Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> erstreckt sich über 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Zudem verfügt die Immobilie über 2 Balkone/Terrassen, die zum Entspannen im Freien einladen. Die besonderen Aussenanlagen im japanischen Stil, runden diese architektonische Villa vollends ab. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen und die hochwertige Ausstattung unterstreicht den gehobenen Charakter des Hauses. Die separate Küche bietet viel Platz zum Kochen und Verstauen, während das Esszimmer mit einem 5-Eckigen Essplatz besondere Akzente setzt. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage des Hauses in einem Wohngebiet, fernab von Verkehrslärm. Die Doppelgarage bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und die Klinkerfassade verleiht dem Haus eine ansprechende Optik. Die Glasdoppelflügeltür im Wohnzimmer sowie das lila farbene Stahlgeländer setzen besondere Akzente und verleihen dem Haus einen einzigartigen Charme. Die elektrischen Außenrolläden und die Alarmanlage sorgen für zusätzliche Sicherheit. Der Garten wurde mit Liebe zum Detail gestaltet und verfügt über einen Brunnen zur Bewässerung und kunstvolle Wasser- und Beleuchtungselemente. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein ideales Zuhause für eine Familie, die auf der Suche nach einem modernen und gepflegten Haus in ruhiger Lage ist. Mit seinen großzügigen Räumlichkeiten, der hochwertigen Ausstattung und dem liebevoll gestalteten Garten bietet dieses Einfamilienhaus alles, was man für ein komfortables Wohnen benötigt.

Objektnummer: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Ausstattung und Details

- ruhige Lage, in eine Wohngebiet
- Doppelgarage
- Schornstein, Solar Heizung - Solar / WW-Speicher
- separate Küche
- KST-Fenster, 2fach/ 3fach Verglast
- Fliesen Weiß
- HWR im EG
- Baukörper EG 21 x 13 m
- Klinkerfassade
- Telekommunikation: Telefon, Internet
- alles elektronisch schaltbar
- Kamin im Wohnzimmer
- besonderer Grundriss
- Glasdoppelflügeltür
- lila farbenes Stahlgeländer
- Aussenrolläden, elektrisch
- Alarmanlage
- Kunst, Wasser & Beleuchtung im Garten
- Garage mit 3 Stellplätzen
- hinter der Garage Abstellkammer
- Brunnen für die Gartenbewässerung
- Glastür Flur/ Wohnzimmer
- geräumige Einbauküche mit viel Abstellfläche/HWR
- 5-Eckiger Essplatz
- großer Flur
- großer Wohnraum
- hell
- komplett eingezäunt
- abschließbare Fester

Objektnummer: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Alles zum Standort

Düsseldorf Wittlaer Mit dieser Immobilie bringen Sie sich in jeder Hinsicht in eine bevorzugte Lage. Zum Rhein ist es ein kurzer Spaziergang. 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: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 134.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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