

Düsseldorf

# Reihenhaus in gesuchter, familienfreundlicher Lage in Wittlaer

Objektnummer: 24013155



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

MIETPREIS: 2.600 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 175 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24013155 - 40489 Düsseldorf

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

Objektnummer: 24013155 - 40489 Düsseldorf

## Auf einen Blick

|              |                                |                               |  |
|--------------|--------------------------------|-------------------------------|--|
| Objektnummer | 24013155                       | Mietpreis                     | 2.600 EUR  |
| Wohnfläche   | ca. 125 m <sup>2</sup>         | Nebenkosten                   | 150 EUR  |
| Dachform     | Satteldach                     | Haus                          | Reihenmittel   |
| Zimmer       | 4                              | Modernisierung /<br>Sanierung | 2018   |
| Schlafzimmer | 3                              | Bauweise                      | Massiv   |
| Badezimmer   | 1                              | Nutzfläche                    | ca. 47 m <sup>2</sup>  |
| Baujahr      | 2000                           | Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 50 EUR<br>(Miete) |                               |  |

Objektnummer: 24013155 - 40489 Düsseldorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                            |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 63.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 31.01.2034 | Energie-Effizienzklasse     | B                          |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 2000                       |

Objektnummer: 24013155 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013155 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013155 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013155 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013155 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013155 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013155 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013155 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013155 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013155 - 40489 Düsseldorf

## Ein erster Eindruck

Hier erwartet Sie ein sehr gepflegtes Reihenmittelhaus, welches im Jahr 2000 in solider Massivbauweise auf einem schönen und rund 175 m<sup>2</sup> großen Süd-Westgrundstück errichtet wurde und seitdem durch die Besitzer fortlaufend modernisiert wurde, so dass bereits beim Betreten sofort die moderne und gehobene Ausstattung und der gepflegte Gesamteindruck der rund 172 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche auffallen. Das Haus bietet Ihnen rund 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss, Obergeschoss sowie im ausgebauten Dachgeschoss und weitere ca. 47 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss. Es wurde letztmalig im Jahr 2024 umfassend modernisiert. Dabei wurden teilweise neue Elektrogeräte in die moderne Einbauküche verbaut, sowie neue Türen eingebaut und ein neuer Vinyl-Boden in Fliesenoptik verlegt. Eine neue Sicherheitshaustür wird ebenfalls kurzfristig eingebaut. Dadurch präsentiert sich das Haus heute in einem nahezu neuwertigen Zustand. Nach Betreten des Hauses empfängt Sie im Erdgeschoss neben dem Entrée direkt der geräumige Wohnbereich und die angrenzenden offene Küche. Vom Wohnbereich gelangen Sie über eine große Fensterfront auf die sichtgeschützte Sonnenterrasse und in den schön angelegten Garten mit praktischem Gartenhaus. Ein Gäste-WC im Entrée komplettiert den Grundriss dieser Etage. Über das offene Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich das großzügige Schlafzimmer befindet. Auf dieser Ebene liegen zudem das stilvolle Badezimmer mit Walk-In-Dusche und Badewanne und ein weiteres Zimmer. Im Dachgeschoss befindet sich das ausgebaute Studio, welches sich hervorragend als Kinder- oder Arbeitszimmer anbietet. Das Kellergeschoss bietet neben einem großem Ankleidezimmer einen Abstellraum, einen weiteren wohnlich ausgebauten und tagesbelichteten Raum sowie eine Waschküche, wo sich auch die Technik der Fernwärmeheizung befindet. Diese sorgt durch die Heizkörper für eine effiziente und günstige Heiz- und Warmwasserversorgung. Für Ihr Auto steht unweit des Hauses ein eigener Carport zur Verfügung. Überzeugen Sie sich gerne persönlich in einem Termin vom Potential dieser Immobilie. Das Haus ist verfügbar ab sofort.

Objektnummer: 24013155 - 40489 Düsseldorf

## Ausstattung und Details

Das Haus wurde im Jahr 2024 zuletzt umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr guten und modernen Zustand. Einige Besonderheiten sind u.a.:

- teilweise neu verbaute Elektrogeräte in der Einbauküche
- neue, weiße Zimmertüren
- neue Sicherheitshaustür wird noch eingebaut
- hochwertiger Vinyl-Boden
- ein stilvoll eingerichtetes Badezimmer mit Walk-In-Dusche und Doppelwaschtisch und Badewanne
- ein durchdachtes Beleuchtungskonzept
- energieeffiziente Heizung durch Fernwärme
- Sonnenterrasse mit Aussenmarkise
- Garten mit Gartenhaus und Zugang zu einem Wirtschaftsweg
- eigener Carport unweit des Hauses
- verkehrsberuhigte Lage auf einem Privatweg

Objektnummer: 24013155 - 40489 Düsseldorf

## Alles zum Standort

Direkt am Rheinstrom und auf halbem Weg zwischen Düsseldorf und Duisburg liegt Wittlaer angrenzend an die ehemalige Reichsstadt Kaiserswerth ca. 8 km vom Stadtzentrum Düsseldorfs entfernt. Das ca. 800 Jahre alte Wittlaer als nördlichst gelegener Stadtteil zählt zu den beliebtesten Wohnlagen in Düsseldorf. Denn hier finden Sie ländliche Idylle und genießen trotzdem die Nähe zum Zentrum der Landeshauptstadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie im nahegelegenen Ortskern und im angrenzenden Kaiserswerth, wo sich auch die Internationale Schule befindet, die Sie in ca. 5 Minuten erreichen. Die reizvolle Lage direkt am Rhein mit seiner Niederrheinlandschaft bietet Ihnen als grüne Oase zu jeder Jahreszeit vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Wittlaer ist durch seine Lage im nördlichen Teil von Düsseldorf daher sehr gut an die Nachbarstädte wie z.B. Ratingen, Duisburg und Essen angebunden. Sie erreichen über die Kaiserswerther Straße schnell die Autobahn A 44 sowie die B 8 und über den nördlichen Zubringer gelangen Sie schnell in die Innenstadt. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, so befindet sich die nächste Bushaltestelle nur rund 100 m entfernt und mit der U79 erreichen Sie die Innenstadt in ca. 20 Minuten. Zudem verläuft am Objekt ein Radweg, der Sie am Rhein entlang bis in die Innenstadt führt.



Objektnummer: 24013155 - 40489 Düsseldorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 63.60 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! 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: 24013155 - 40489 Düsseldorf

## 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)