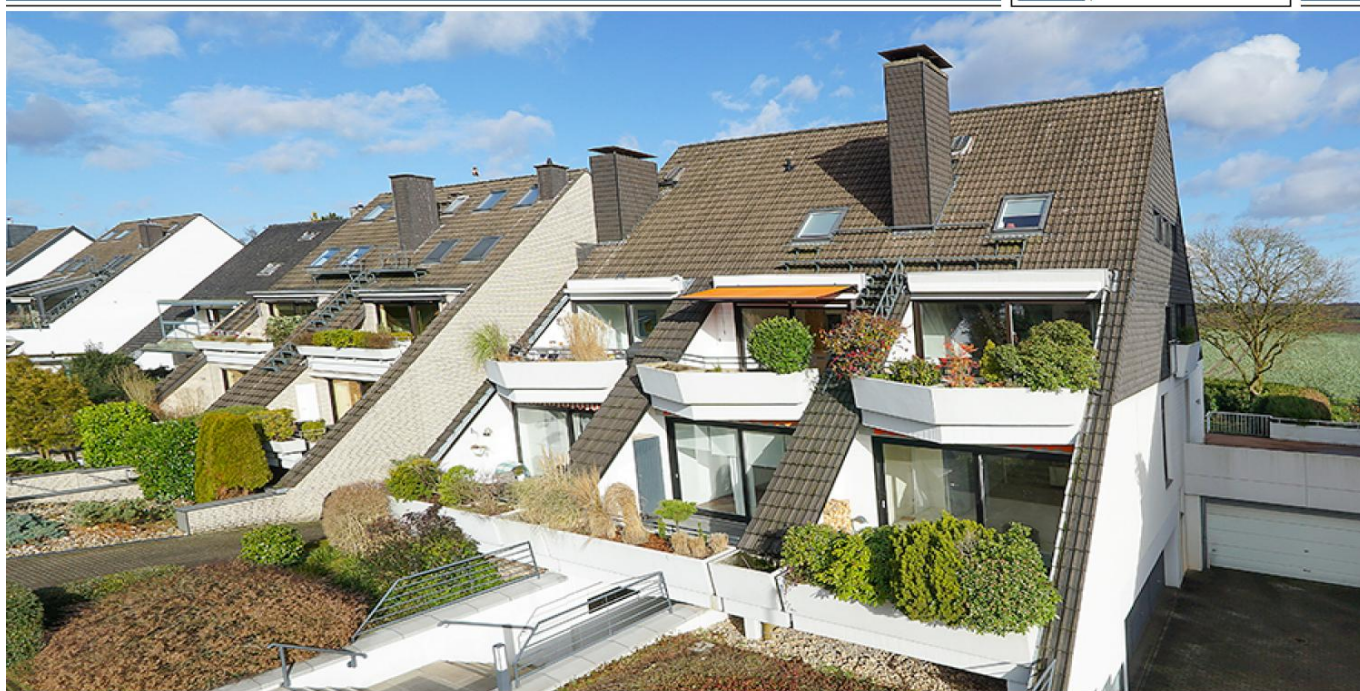


Düsseldorf – Wittlaer

# Maisonette-Wohnung mit zwei Sonnenterrassen

Objektnummer: 24013162



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

KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82,16 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24013162 - 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: 24013162 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Auf einen Blick

Objektnummer	24013162
Wohnfläche	ca. 82,16 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1973

Kaufpreis	450.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24013162 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	184.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.02.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973



Objektnummer: 24013162 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013162 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013162 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013162 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013162 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013162 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013162 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013162 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013162 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013162 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung in Düsseldorf Wittlaer bietet auf ca. 82 m<sup>2</sup> eine perfekte Kombination aus modernem Komfort und anspruchsvollem Wohnambiente. Lichtdurchflutete Räume schaffen eine einladende Atmosphäre, in der man sich sofort zu Hause fühlt. Die offene Raumgestaltung ermöglicht die Umsetzung individueller Wohnideen und sorgt für eine harmonische Verbindung der verschiedenen Bereiche. Der große Wohnbereich mit Kamin ist das Herzstück der Wohnung und lädt zum Entspannen und geselligen Beisammensein ein. Die breite Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und schafft eine angenehme Atmosphäre. Die gut ausgestattete, offene Einbauküche ist ideal für alle, die gerne kochen und Gäste bewirten. Sie ist perfekt ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Genüsse. Der offene Schnitt zum Wohnbereich ermöglicht es, beim Kochen mit Freunden und Familie in Kontakt zu bleiben. Ein besonderes Highlight ist die Sonnenterrasse, auf der Sie die warmen Tage im Freien genießen können. Ob beim Frühstück in der Morgensonne oder beim entspannten Ausklang des Tages mit einem Glas Wein - hier kann man die Natur und die Ruhe der Umgebung in vollen Zügen genießen. Über eine kleine Treppe gelangt man in das lichtdurchflutete Schlafzimmer mit einer weiteren Sonnenterrasse mit Blick auf den Rhein. Das Schlafzimmer ist ein wahres Refugium der Ruhe und verfügt über einen großzügigen begehbaren Kleiderschrank, der viel Stauraum für Ihre Garderobe bietet. Hier können Sie Ihre persönlichen Akzente setzen und sich wohlfühlen. Ein kleines Gartengrundstück steht der Gemeinschaft zur Verfügung - der ideale Ort für entspannte Stunden mit Freunden. Die Lage in Düsseldorf Wittlaer ist ideal für alle, die eine ruhige, grüne Umgebung schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Die gute Anbindung an die Innenstadt sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten machen diese Wohnung besonders attraktiv. Zudem lädt die idyllische Lage am Rhein zu Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein. Diese Wohnung ist ein wahres Schmuckstück und bietet Ihnen ein komfortables und stilvolles Zuhause. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 24013162 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Ausstattung und Details

Einige Beispiele der Ausstattung sind u. a.:

- Bodentiefe Holzfenster im Wohnbereich
- Bodentiefe Kunststofffenster aus 2019 im Schlafbereich
- Erneuerung der Bäder 2019
- Offener Kamin
- Natursteinboden im Wohn- und Essbereich
- Massives Eichenparkett im Schlafzimmer aus 2019
- Moderne Einbauküche aus 2021
- Kleine Grünfläche im Gemeinschaftsgarten
- Großer Kellerraum
- Fahrradkeller
- Waschküche

Objektnummer: 24013162 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## 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: 24013162 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2032. Endenergieverbrauch beträgt 184.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24013162 - 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)