

Düsseldorf – DÜSSELDORF

# Reiheneckhaus mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> in idyllischer, ruhiger Lage an der Düssel

Objektnummer: 24013118



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

KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126,43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 215 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24013118 - 40627 Düsseldorf – DÜSSELDORF

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

Objektnummer: 24013118 - 40627 Düsseldorf – DÜSSELDORF

## Auf einen Blick

|               |  |
|---------------|--|
| Objektnummer  | 24013118   |
| Wohnfläche    | ca. 126,43 m <sup>2</sup>                            |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung                                    |
| Zimmer        | 4  |
| Schlafzimmer  | 3  |
| Badezimmer    | 2  |
| Baujahr       | 2007   |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 1 x<br>Garage, 25000 EUR<br>(Verkauf) |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Kaufpreis                     | 749.000 EUR   |
| Haus                          | Reihenendhaus   |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2022  |
| Bauweise                      | Massiv  |
| Nutzfläche                    | ca. 27 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                 |

Objektnummer: 24013118 - 40627 Düsseldorf – DÜSSELDORF

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                         |                             |
|----------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen    | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet           | Endenergieverbrauch     | 100.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.05.2029       | Energie-Effizienzklasse | D                           |
| Befuerung                  | Pelletheizung    |                         |                             |

Objektnummer: 24013118 - 40627 Düsseldorf – DÜSSELDORF

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013118 - 40627 Düsseldorf – DÜSSELDORF

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013118 - 40627 Düsseldorf – DÜSSELDORF

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013118 - 40627 Düsseldorf – DÜSSELDORF

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013118 - 40627 Düsseldorf – DÜSSELDORF

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
schnell und  
unverbindlich.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung / Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf **VON POLL IMMOBILIEN Home**.

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



Objektnummer: 24013118 - 40627 Düsseldorf – DÜSSELDORF

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013118 - 40627 Düsseldorf – DÜSSELDORF

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013118 - 40627 Düsseldorf – DÜSSELDORF

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013118 - 40627 Düsseldorf – DÜSSELDORF

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013118 - 40627 Düsseldorf – DÜSSELDORF

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013118 - 40627 Düsseldorf – DÜSSELDORF

## Ein erster Eindruck

Modernes Familienhaus mit hochwertiger Ausstattung und großem Garten. Dieses moderne Reihenendhaus, erbaut im Jahr 2007, bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> plus ca. 27 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf einem charmanten Grundstück von rund 215 m<sup>2</sup>, gelegen in einer ruhigen und naturnahen Umgebung nahe der Düssel. Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter drei gemütliche Schlafzimmer, ein Fitnessraum und zwei stilvolle Badezimmer, ist diese Immobilie perfekt für Familien oder Paare geeignet. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit einem Dielenlaminatboden in ansprechender Parkettoptik, der sowohl robust als auch pflegeleicht ist und eine behagliche Atmosphäre schafft. Das Eingangssituation im Erdgeschoss besticht durch eine lichtdurchflutete Glastür, die eine einladende und offene Atmosphäre bietet, sowie durch eine praktische Garderoben-/Abstellkammer, die Ordnung und Übersichtlichkeit gewährleistet. Das kürzlich im Jahr 2021 modernisierte Gäste-Badezimmer erstrahlt in zeitgemäßem Design und lädt zum Wohlfühlen ein. Der großzügige Wohn- und Essbereich begeistert durch bodentiefe Fenster und einen stilvollen Kaminofen, der an kalten Tagen eine wohlige Wärme verbreitet. Die hochwertige Einbauküche ist ein Traum für jeden Hobbykoch und beeindruckt mit einer Kücheninsel, einem Bora-Abzugssystem und modernen Bauknecht Elektrogeräten. Zwei Terrassen bieten Ihnen die Möglichkeit, die sonnigen Tage zu genießen, während eine Sonnenüberdachung einen angenehmen Schattenplatz schafft. Der liebevoll gestaltete Garten mit einem praktischen Gartenhaus lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei helle Zimmer, die mit einer Klimaanlage ausgestattet sind, sowie ein Fitnessraum und ein großzügiges Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Wanne und Dusche. Das ausgebaute Untergeschoss bietet zusätzlichen Raum für ein weiteres Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer mit Tageslicht, das vielseitig genutzt werden kann. Der gradlinige Grundriss und die glatt verputzten Wände verleihen dem Haus eine moderne und freundliche Ausstrahlung. Die Immobilie zeichnet sich zudem durch eine sehr nette Nachbarschaft und eine absolut ruhige Lage aus, die Ihnen Rückzugsort und Entspannung garantiert. Die Fußbodenheizung sorgt das ganze Jahr über für angenehme Temperaturen im Haus. Für das Jahr 2024 ist eine Fassadenreinigung geplant, um das äußere Erscheinungsbild des Hauses weiter zu pflegen und zu erhalten. Insgesamt bietet dieses Haus eine gehobene Ausstattungsqualität und ein ansprechendes Wohnumfeld für anspruchsvolle Käufer, die ein modernes Zuhause in ruhiger Lage suchen. Die Immobilie ist nach § 8 WEG geteilt und besteht aus insgesamt 5 Wohnungen. Lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24013118 - 40627 Düsseldorf – DÜSSELDORF

## Ausstattung und Details

ca. 154 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche

Haus ist in weißer Betonwanne errichtet

elektrische Aussenrolläden im Erdgeschoss und OG Badezimmer

manuelle Aussenrolläden im Obergeschoss

Fensterausführung im Erdgeschoss mit Pilzkopfverriegelung

Laminatboden in Dielenparkettoptik (robust und pflegeleicht, ideal mit Kindern und Haustieren)

Glastür im Erdgeschoss

Garderoben-/Abstellkammer

Gäste-Badezimmer (modernisiert in 2021)

großer Wohn- / Essbereich mit bodentiefen Fenstern

Kaminofen

hochwertige, neue Einbauküche mit Kücheninsel und Bora-Abzug, sowie Bauknecht E-Geräten, Induktionskochfeld ohne feste Platten - flexibles Kochen,

Osмосe Filter für frisches Wasser aus der Leitung, warmhalte Schublade, viele variable Steckdosen d Handy Lade Station

Entkalkungsanlage

2 Terrassen

Sonnenüberdachung über einer Terrasse

eingewachsener immergrüner Garten

Gartenhaus

Klimanlage in 2 Räumen im ersten Obergeschoss

sehr großes Badezimmer mit Doppelwaschtisch

ausgebautes Untergeschoss, ein weiteres Schlaf-/ Gäste-/ Arbeitszimmer mit Tageslicht

gradliniger Grundriss

glatt verputzte Wände

Modern und hell

sehr nette Nachbarschaft

absolut ruhige Lage

Nähe zur Düssel

Balkonkraftwerk auf dem Dach zur eigenen Stromgewinnung

Einzelgarage mit elektrischem Tor und Stellplatz davor liegend // Kaufpreis 25.000 Euro

Monatliche Hausgeldkosten ca. 473 Euro (inkl. Heizkosten)

Objektnummer: 24013118 - 40627 Düsseldorf – DÜSSELDORF

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im begehrten Stadtteil Düsseldorf-Vennhausen, der eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Umgebung bietet. Vennhausen zeichnet sich durch seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus, kombiniert mit einer hervorragenden Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Stadtteile. Dank der günstigen Lage sind Sie in nur wenigen Minuten auf der A46, die Ihnen eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und dem Düsseldorfer Flughafen ermöglicht. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die naheliegende S-Bahn-Station „Düsseldorf-Eller“ bietet regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt sowie andere Stadtteile und Nachbarstädte. Mehrere Buslinien verkehren ebenfalls in unmittelbarer Nähe und garantieren eine gute Erreichbarkeit wichtiger Knotenpunkte. In Vennhausen profitieren Sie von einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen, die alle bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Der nahegelegene Eller Forst und der Unterbacher See laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Trotz der ruhigen Lage sind Sie in etwa 15 Minuten in der Düsseldorfer Innenstadt, wo Sie das volle kulturelle und kulinarische Angebot der Landeshauptstadt genießen können.

Objektnummer: 24013118 - 40627 Düsseldorf – DÜSSELDORF

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 100.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24013118 - 40627 Düsseldorf – 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)