

Düsseldorf

# Lichtdurchflutete Penthouse-Wohnung mit großer Dachterrasse

Objektnummer: 24013086



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

**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24013086 - 40489 Düsseldorf

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

Objektnummer: 24013086 - 40489 Düsseldorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24013086
Wohnfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 27500 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24013086 - 40489 Düsseldorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	62.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.12.2027	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24013086 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013086 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013086 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013086 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24013086 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013086 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013086 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013086 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013086 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013086 - 40489 Düsseldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24013086 - 40489 Düsseldorf

## Ein erster Eindruck

Hier erwartet Sie eine traumhaft helle Penthouse-Wohnung mit rund 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche und großzügiger Dachterrasse im 2. Obergeschoss eines gepflegten Hauses mit 9-Parteien aus dem Jahr 2002. Mit ihren großen Fenstern, den hohen Decken und der optimalen Ausrichtung gewährleistet die Wohnung eine helle und freundliche Atmosphäre, auch der gepflegte Zustand und die hochwertigen Materialien wie der elegante Parkettboden tragen zu einem gehobenen Wohngefühl bei. Schon beim Betreten fällt die Helligkeit der Räume und die gelungene Aufteilung der Wohnung auf. Von der zentralen Diele gelangen Sie zur rechten in den Wohnbereich, der durch eine große Panoramafront den Blick auf die großzügige Dachterrasse freigibt. Hier haben Sie einen herrlichen Blick über Wittlaer und können beim Sonnenbaden entspannen oder einfach den Feierabend genießen. Vom Wohnbereich kommen Sie in das angrenzende Schlafzimmer, über das Sie ebenfalls durch ein bodentiefes Fenster Zugang zur Dachterrasse haben. Ein Bad en suite mit Badewanne und Tageslicht ist unmittelbar an den Schlafbereich angeschlossen, hier gibt es auch Platz für Waschmaschine und Trockner. Ebenso von der Diele erreichbar liegt auf der linken Seite das Arbeits- oder Gästezimmer und vor Kopf gelangen Sie in die Küche sowie in das Duschbad, ebenfalls dank Tageslicht hell und freundlich. In der Küche erwartet Sie bereits eine moderne Einbauküche und die Abstellkammer an der Diele sorgt für praktischen Stauraum. Darüber hinaus stehen Ihnen ein eigener Kellerraum, ein Trockenraum und ein Fahrradkeller zur Verfügung. Optional können Sie einen extrabreiten Tiefgaragenstellplatz für 27.500 Euro erwerben. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort mit Ihnen, bei dem Sie sich von den Vorzügen dieser schönen Wohnung überzeugen können.

Objektnummer: 24013086 - 40489 Düsseldorf

## Ausstattung und Details

- Penthousewohnung im 2. Obergeschoss
- Große Dachterrasse mit ca. 31 m<sup>2</sup> und tollem Panoramablick
- Große Fenster und hohe Decken sorgen für viel Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre
- Durchgehend Rollläden an den Fenstern
- Parkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen, der sowohl optisch als auch haptisch überzeugt
- Zwei moderne Badezimmer bieten ausreichend Platz und Komfort
- Gepflegter Zustand der gesamten Wohnung
- Einbauküche
- XL-Tiefgaragenstellplatz im Haus kann auf Wunsch für 27.500 € erworben werden



Objektnummer: 24013086 - 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: 24013086 - 40489 Düsseldorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 62.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. 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.

Objektnummer: 24013086 - 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)