

Düsseldorf – Heerdt

Charmanter Wohntraum in beliebter Lage und unmittelbarer Rheinnähe

Property ID: 23013031



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 850.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 274 m²

Property ID: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

At a glance

Property ID	23013031
Living Space	ca. 130 m ²
Rooms	7
Bathrooms	2
Year of construction	1979

Purchase Price	850.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 120 m ²
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	110.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	23.09.2026	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1979

Property ID: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

The property



Property ID: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

The property



Property ID: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

The property



Property ID: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

The property



Property ID: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilien- bewertung – *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



Property ID: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

The property



Property ID: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

The property



Property ID: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

The property



Property ID: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

A first impression

Moderner Bungalow mit innenliegendem Patio und gemütlichem Kamin Dieser moderne Bungalow besticht durch seine außergewöhnliche Bauweise und ist ein wahres Highlight für jeden, der auf der Suche nach einer stilvollen Immobilie ist. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und ist ideal für Menschen geeignet, die sich nach Ruhe und Entspannung sehnen. Bereits beim Betreten des Hauses fällt der innenliegende Patio auf, der mit bodentiefen Fenstern für lichtdurchflutete Räume sorgt. Über die großzügig geschnittene Diele gelangt man in den ca. 50 m² großen, weiß gefliesten Wohn- und Essbereich. Hier bildet der offene Kamin das absolute Highlight und verwandelt kalte Wintertage in gemütliche Stunden am prasselnden Feuer. Der etwas erhöht liegende Essbereich schließt direkt an die geschmackvolle, platzsparende Einbauküche an. Diese ist komplett ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Ein großes Oberlicht bringt viel Helligkeit in den Raum. Zwei Schlaf- und Badezimmer runden das Erdgeschoss ab. Über den Schlafbereich mit angrenzendem Bad mit Dusche und Wanne erreicht man die uneinsehbare Terrasse, die einen ungehinderten Blick auf die gepflasterte Terrasse und die dort in einem breiten Randbeet gesetzten Bäume und Sträucher ermöglicht. Das zweite Schlafzimmer ist mit einem integrierten Duschbad ausgestattet und durch ein großes, bodentiefes Fenster zum Innenhof sehr hell. Im Untergeschoss befinden sich ein Haushaltsraum und diverse Abstellräume mit einem beachtlichen Stauraum-Angebot. Der Fitnessraum wird noch mit eigenem Bad aufgewertet, der Hobbyraum lässt sich auch in ein kleines Büro umwandeln und der größte Raum kann sowohl für Partys als auch als Gästebereich genutzt werden. Besonders praktisch sind die diversen Einbauschränke dieses Bungalows, die Mauernischen sinnvoll nutzen und so für willkommenen Stauraum en masse sorgen. Insgesamt bietet diese Immobilie alles, was man sich von einem modernen Bungalow wünscht - stilvolles Design, lichtdurchflutete Räume, gemütlichen Kamin, uneinsehbare Terrassen und ausreichend Stauraum. Zudem ist die Lage ideal für alle, die Ruhe und Entspannung suchen, ohne auf eine gute Anbindung an die Stadt verzichten zu wollen. Wir freuen uns darauf, Ihnen diesen einzigartigen Bungalow persönlich zu zeigen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns!

Property ID: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

Details of amenities

- Innenkamin
- Markise
- Einbauküche
- Einbauschränke
- Terrasse
- voll unterkellert
- 2 Patios
- separater Gäste-Bereich
- ruhig Lage in einer Sackgasse / Anliegerweg
- der Rhein ist der vor der Tür

Property ID: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

All about the location

Die Liegenschaft befindet sich in einer Bungalowsiedlung in einer der schönsten Lagen Düsseldorfs. Kilometerlange Fuß- und Radwege entlang der grünen Wiesen des Rheins bieten einen unvergleichlichen Freizeit und Erholungswert und machen diese Lage so einzigartig. In wenigen Gehminuten erreicht man die Heerdtter Landstraße, die neben allen Geschäften des täglichen Bedarfs auch über eine hervorragende Verkehrsanbindung verfügt. Ebenso befindet sich in unmittelbarer Nähe das Dominikus Krankenhaus und die Bezirkssportanlage Heerdt. So lässt sich auch die Düsseldorfer Altstadt binnen weniger Fahrminuten mit dem Auto, oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und unkompliziert erreichen. Sie haben durch die perfekte Lage dieser Immobilie beste Verkehrsanbindungen. Die Autobahnauffahrt zur A52 und weiterführend zur A57 erreichen Sie binnen weniger Fahrminuten. Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus oder S-Bahn sind in wenigen Minuten erreicht.

Property ID: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.9.2026. Endenergieverbrauch beträgt 110.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. 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.

Property ID: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 Düsseldorf
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com