

Düsseldorf – Wittlaer

Ihr exklusives und stilvolles Zuhause in Rheinnähe

????????? ??????????: 24013159



www.von-poll.com

???? ??????: 1.380.000 EUR • ??????????: ca. 204 m² • ??????????: 5 • ??????? ??: 423 m²

???????? ??????????: 24013159 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24013159 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

?? ??? ??????

???????? ??????????	24013159	????? ???????	1.380.000 EUR
????????????	ca. 204 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????	????????
??????????	5	????????????????	ca. 54 m ²
?????????????? ???	4	????????????????????????????	????????, WC
????????????	3	????????	?????????????, ??????, ?????, ?????????????????? ?????????
????? ??????????????	2016		
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????		

???????? ??????????: 24013159 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

????????????? ???? ????????

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???????????	ELECTRICITY	?????? ???????????? ??????????	43.00 kWh/m ² a
???????????? ???????????????? ???????? ??	02.12.2034	?????????? ???????????? ??????????	A
???? ???????????	?????? ????????????? ???? / ?????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2016

???????? ??????????: 24013159 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

?? ?????????



???????? ??????????: 24013159 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

?? ?????????



???????? ?????????: 24013159 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

?? ?????????



???????? ??????????: 24013159 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

?? ?????????



???????? ????????: 24013159 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

?? ????????



???????? ??????????: 24013159 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

?? ?????????



???????? ????????: 24013159 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

?? ????????



???????? ??????????: 24013159 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

?? ?????????



???????? ??????????: 24013159 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

?? ?????????



???????? ?????????: 24013159 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

?? ?????????



???????? ?????: 24013159 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

?? ????????



???????? ??????????: 24013159 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

?? ?????????



???????? ??????????: 24013159 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

?? ?????????



???????? ??????????: 24013159 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

?? ?????????



???????? ??????????: 24013159 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

?? ?????????



???????? ??????????: 24013159 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

??? ?????? ???????????

Diese moderne und exklusive Doppelhaushälfte, umgeben von Feldern und nur wenige Meter vom Rhein entfernt im Jahr 2016 erbaut, vereint stilvolle Architektur und hochwertige Materialien mit durchdachter Funktionalität. Die ruhige Feldrandlage dieser Immobilie bietet einen unverbauten Blick ins Grüne, sodass Sie jederzeit von der idyllischen Umgebung profitieren können. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 204 m² und einem Grundstück von ca. 423 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für die ganze Familie und überzeugt mit hochwertiger Ausstattung in nahezu neuwertigem Zustand. Auch in der exzellenten Energieeffizienzklasse punktet das Haus dank einer modernen Wärmepumpe und Fassadendämmung. Der großzügige und offene Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss ist dank bodentiefer Fenster lichtdurchflutet und ein moderner Kamin sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Auch die exklusive Warendorf-Einbauküche mit einem in die Wand eingelassenen Wein-/Champagnerkühlschrank fügt sich nahtlos in das offene Raumkonzept aus Wohnküche, Wohnbereich und Bibliothek. Direkt an den Kochbereich schließt eine "versteckte" Speisekammer an, die Ihnen praktischen Stauraum bietet. Zum Entspannen im Freien lädt die große L-förmige Terrasse ein, die Sie aus diesem Bereich an mehreren Stellen betreten können. Im Garten, der unmittelbar an die Felder grenzt, finden Sie einen zusätzlichen Freisitz und ein praktisches Gartenhaus. Das einladende Entrée und ein Gäste-Wc komplettieren den Grundriss im Erdgeschoss. Bereits auf dieser Ebene fallen die edlen Materialien auf, die stilvoll aufeinander abgestimmt sind. Ein massiver Holzdielenboden von Parkett Dietrich, maßgeschneiderte Einbauten in vielen Bereichen, Stuckleisten und Kassettentüren, die raumhohen Fenster mit 3-fach Verglasung oder das Smart Home KNX-Bussystem sind hier nur einige Beispiele. Dieses System ermöglicht Ihnen z.B. die bequeme Steuerung der elektrischen Rollläden oder des Lichtkonzeptes im ganzen Haus - auch von unterwegs. Selbst an den Dachflächenfenstern ermöglichen elektrische Rollläden eine komplette Verdunklung der Räume. Und Sicherheit wird hier ebenfalls großgeschrieben: Eine Alarmanlage schützt Ihr zukünftiges Zuhause an allen Fenstern und Türen verlässlich. Das Obergeschoss beherbergt zwei helle Schlafzimmer und das Masterbad mit begehrter Dusche, Badewanne, Infrarotheizkörper und Doppelwaschtisch. Dank großer Dachgauben sind die Räume hier ebenfalls mit bodentiefen Fenstern ausgestattet und erzeugen auch hier ein großzügiges Raumgefühl. Ein weiteres Highlight ist das ausgebaute und klimatisierte Studio mit eigenem Duschbad, das zusätzlichen Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und durch ein großes Glaselement vom Treppenaufgang getrennt ist. Für Ihre Gäste oder als weiteres Schlaf-/Kinderzimmer steht im Souterrain ein Tageslicht-Zimmer mit eigenem Duschbad zur Verfügung, das über bodentiefe Fenster und eine Ausböschung belichtet wird und Ihnen rund 38 m²

Wohnfläche bieten. Auf dieser Ebene befinden sich auch der Heizungs- und Technikraum mit Waschküche, ein Lagerraum sowie ein Flur. Über einen praktischen Wäschewurfschacht gelangt die Wäsche aus jeder Etage bequem hierhin. Für Fahrzeuge bieten eine Garage und zwei Stellplätze direkt am Haus sicheren und bequemen Parkraum. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung, um dieses vielseitige Haus näher kennenzulernen.

???????? ??????????: 24013159 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

????????????????? ??? ??????????

Die Immobilie wurde mit durchweg hochwertigen und stilvollen Materialien erbaut, präsentiert sich in einem fast neuwertigen und sehr gepflegten Zustand und verfügt zudem über sehr gute energetische Eigenschaften. Weitere Merkmale sind u.a.:

- Einmalige und ruhige Lage umgeben von Feldern
- sehr familienfreundliche Aufteilung
- zwei hochwertige Duschbäder und ein Masterbad bieten Komfort und Exklusivität.
- großer Wohn-/Essbereich mit Kamin
- sehr schön ausgebautes Studio
- tagesbelichteter Bereich im Souterrain
- Raumhöhen von 2,70 m
- exklusive Warendorf-Einbauküche mit einem in die Wand eingelassenen Weinkühlschrank
- Luft-Wärme-Pumpe mit Fußbodenheizung
- klimatisiertes Studio
- edler Holzdielenboden, Kassettentüren und Stuckleisten
- 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rolläden, gedämmte Fassade
- Alarmanlage und "Notfallknöpfe" auf jeder Etage
- Smart Home mit modernem KNX-Bussystem
- maßgescheiderte Einbauten im ganzen Haus
- praktischen Wäschewurfschacht im ganzen Haus

??????? ???????: 24013159 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

??? ??? ??? ???????????

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!

??????? ????????: 24013159 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 43.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

???????? ??????????: 24013159 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com