

Düsseldorf – Wittlaer

# Charmante Doppelhaushälfte mit Garage, Fahrradunterstand & idylischem Garten

????????? ??????????: 24013165



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

???? ??????: 895.000 EUR • ??????????: ca. 134 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 271 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24013165 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

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

???????? ??????????: 24013165 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

?? ??? ??????

???????? ??????????	24013165	????? ???????	895.000 EUR
????????????	ca. 134 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
???????????? ???	3		
?????????	1	?????????	???????
????? ?????????????	2003	??????????????	
?????? ??????????????	1 x ???????	????????????????????	ca. 55 m <sup>2</sup>
		???????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24013165 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	66.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	20.11.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		???????????????	B
????? ????????????	???????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ??????????????	2003
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ??????????: 24013165 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

?? ?????????



???????? ?????: 24013165 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

?? ????????



???????? ?????: 24013165 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

?? ????????



???????? ??????????: 24013165 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

?? ?????????





???????? ??????????: 24013165 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

?? ?????????



???????? ??????????: 24013165 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

?? ?????????



???????? ?????: 24013165 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

?? ????????



???????? ??????????: 24013165 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

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

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2003, überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die ruhige Lage in einer Sackgasse, eingebettet in eine grüne Umgebung. Mit einer Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 271 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz. Das Erdgeschoss punktet mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch überwiegend bodentiefe Fenster eine helle und freundliche Atmosphäre schafft. Der hochwertige Kirschbaumparkettboden im Wohnzimmer verleiht dem Raum eine warme Ausstrahlung. Die moderne Markise aus dem Jahr 2022 sorgt auf der Terrasse, die direkten Zugang zum Garten bietet, für angenehmen Schatten an sonnigen Tagen. Der Garten ist gepflegt, harmonisch bewachsen und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet, was für eine grüne Aussicht sorgt. Im Obergeschoss befindet sich ein sehr großes Schlafzimmer, welches problemlos in zwei Räume geteilt werden kann und ein Arbeitszimmer, die alle mit Buchenparkettboden ausgestattet sind. Ein großes Badezimmer, mit Badewanne und Dusche, ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage. Die Heizkörper im Obergeschoss sorgen für angenehme Wärme, während im Erdgeschoss eine Fußbodenheizung verlegt ist. Das Dachgeschoss beherbergt ein Studio, das über eine Velux-Verdunkelung verfügt und vielseitig genutzt werden kann, sei es als weiteres Schlafzimmer, Arbeitsbereich oder Atelier. Besondere Vorzüge dieser Immobilie sind der vollständig unterkellerte Bereich und die "weiße Wanne"- Bauweise, die für eine hervorragende Feuchtigkeitsisolierung sorgt. Der Keller bietet neben einer Waschküche und einem Technikraum, einen Fitness-/Hobbyraum. Ein hochwertiges Müllgehäuse aus Edelstahl sowie ein abschließbarer Fahrradunterstand komplettieren die praktischen Aspekte dieses Hauses. Ein zusätzlicher Vorteil ist die vorhandene Garage, die einen direkten Zugang zum Garten ermöglicht. Vor der Garage steht ein Außenparkplatz zur Verfügung. Die fußläufig erreichbare Infrastruktur umfasst Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, was den Alltag erleichtert. Das Landschaftsschutzgebiet in unmittelbarer Nähe trägt zur hohen Wohnqualität bei und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien. Diese Doppelhaushälfte bietet den idealen Rahmen für ein komfortables Wohnen mit einer guten Anbindung sowohl an die Natur als auch an die städtischen Annehmlichkeiten. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.

???????? ??????????: 24013165 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

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

Kirschbaumparkettboden (Wohnzimmer)  
Buchenparkettboden (1 OG Schlafzimmer, Arbeitszimmer und Flur)  
Landschaftsschutzgebiet angrenzend an Garten  
Markise (von 2022)  
fußläufige Infrastruktur  
unterkellert (in weißer Wanne erbaut)  
Fitnessraum / Hobbyraum  
Waschküche / Technik  
Garage mit Zugang zum Garten  
hochwertiges Müllgehäuse aus Edelstahl  
Fahrradunterstand, abschließbar  
anschließbare überwiegend bodentiefe Fenster  
manuelle Aussenrolläden  
Velux-Verdunkelung im Studio  
Fußbodenheizung im Erdgeschoss  
Heizkörper im Obergeschoss, Studio und Untergeschoss  
Sackgassenlage / sehr ruhig  
Immer grüner Ausblick  
toll bewachsener Garten  
Stellplatz (1x Garage und Außenparkplatz davor)

??????? ???????: 24013165 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

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

Der Stadtteil Wittlaer im Norden Düsseldorfs zählt zu den bevorzugten und exklusiven Wohnlagen der Landeshauptstadt. Besonders hervorzuheben ist die ruhige und grüne Lage, die gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die pulsierende Düsseldorfer Innenstadt bietet. Der Rhein ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten am Wasser. Das Neubaugebiet „Einbrungen“ im südöstlichen Teil von Wittlaer zeichnet sich durch eine überwiegende Einfamilienhausbebauung und großzügige Grünflächen aus, die den ländlichen Charakter des Stadtteils unterstreichen. Die Kombination aus ländlicher Idylle und Großstadtnähe schafft einen idealen Lebensraum für Familien und Ruhesuchende, die dennoch nicht auf die Vorteile der Großstadt verzichten möchten. Die Infrastruktur in Wittlaer ist hervorragend ausgebaut: Supermärkte, Bäcker, Metzger, Banken, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine bequeme Versorgung des täglichen Bedarfs. Für Familien ist der Stadtteil besonders attraktiv, da mehrere Kindergärten und eine Grundschule vor Ort sind. In wenigen Minuten erreicht man mit dem Fahrrad oder dem Auto das nahe gelegene Kaiserswerth, das mit zwei privaten Gymnasien und einer internationalen Schule ideale Voraussetzungen für eine gute Ausbildung der Kinder bietet. Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Wittlaer-Einbrungen gut zu erreichen. Busse und Bahnen verbinden den Stadtteil mit Kaiserswerth, der Düsseldorfer Innenstadt und dem Flughafen. Die ruhige Lage inmitten der Natur, umgeben von Wäldern, Feldern und der niederrheinischen Landschaft, garantiert eine hohe Lebensqualität. Gleichzeitig ist die Kunst- und Kulturwelt Düsseldorfs nicht weit entfernt, so dass für jeden Geschmack ein abwechslungsreiches Freizeitangebot vorhanden ist. Wittlaer und insbesondere das Neubaugebiet Einbrungen bieten die perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe, städtischer Anbindung und erstklassiger Infrastruktur. Eine ideale Wahl für alle, die die Vorzüge eines exklusiven Wohnstandortes zu schätzen wissen.

??????? ???????: 24013165 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 66.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. 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.

???????? ??????????: 24013165 - 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](http://www.von-poll.com)