

Düsseldorf – Wittlaer

# Exklusive Walmdachvilla mit moderner Ausstattung und asiatischem Garten

**CODICE OGGETTO: 24013050**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.520.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 728 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24013050	Prezzo d'acquisto	1.520.000 EUR
Superficie netta	ca. 240 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2013
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1989	Superficie lorda	ca. 115 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	3 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	134.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.01.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

CODICE OGGETTO: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Una prima impressione

Modernes Haus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in ruhiger Wohnlage. Dieses 1989 errichtete Einfamilienhaus befindet sich in einem tadellos gepflegten Zustand und wurde zuletzt 2013 modernisiert. Die Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> erstreckt sich über 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Zudem verfügt die Immobilie über 2 Balkone/Terrassen, die zum Entspannen im Freien einladen. Die besonderen Aussenanlagen im japanischen Stil, runden diese architektonische Villa vollends ab. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen und die hochwertige Ausstattung unterstreicht den gehobenen Charakter des Hauses. Die separate Küche bietet viel Platz zum Kochen und Verstauen, während das Esszimmer mit einem 5-Eckigen Essplatz besondere Akzente setzt. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage des Hauses in einem Wohngebiet, fernab von Verkehrslärm. Die Doppelgarage bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und die Klinkerfassade verleiht dem Haus eine ansprechende Optik. Die Glasdoppelflügeltür im Wohnzimmer sowie das lila farbene Stahlgeländer setzen besondere Akzente und verleihen dem Haus einen einzigartigen Charme. Die elektrischen Außenrolläden und die Alarmanlage sorgen für zusätzliche Sicherheit. Der Garten wurde mit Liebe zum Detail gestaltet und verfügt über einen Brunnen zur Bewässerung und kunstvolle Wasser- und Beleuchtungselemente. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein ideales Zuhause für eine Familie, die auf der Suche nach einem modernen und gepflegten Haus in ruhiger Lage ist. Mit seinen großzügigen Räumlichkeiten, der hochwertigen Ausstattung und dem liebevoll gestalteten Garten bietet dieses Einfamilienhaus alles, was man für ein komfortables Wohnen benötigt.

CODICE OGGETTO: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Dettagli dei servizi

- ruhige Lage, in eine Wohngebiet
- Doppelgarage
- Schornstein, Solar Heizung - Solar / WW-Speicher
- separate Küche
- KST-Fenster, 2fach/ 3fach Verglast
- Fliesen Weiß
- HWR im EG
- Baukörper EG 21 x 13 m
- Klinkerfassade
- Telekommunikation: Telefon, Internet
- alles elektronisch schaltbar
- Kamin im Wohnzimmer
- besonderer Grundriss
- Glasdoppelflügeltür
- lila farbenes Stahlgeländer
- Aussenrolläden, elektrisch
- Alarmanlage
- Kunst, Wasser & Beleuchtung im Garten
- Garage mit 3 Stellplätzen
- hinter der Garage Abstellkammer
- Brunnen für die Gartenbewässerung
- Glastür Flur/ Wohnzimmer
- geräumige Einbauküche mit viel Abstellfläche/HWR
- 5-Eckiger Essplatz
- großer Flur
- großer Wohnraum
- hell
- komplett eingezäunt
- abschließbare Fester

CODICE OGGETTO: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

## Tutto sulla posizione

Düsseldorf Wittlaer Mit dieser Immobilie bringen Sie sich in jeder Hinsicht in eine bevorzugte Lage. Zum Rhein ist es ein kurzer Spaziergang. 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!

**CODICE OGGETTO: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 134.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

**CODICE OGGETTO: 24013050 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)