Düsseldorf – Wittlaer

# Doppelhaushälfte mit Charakter – die charmante Alternative zur Wohnung

*Objektnummer: 25013161DP*



KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89.9 m² • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 192 m²

Objektnummer: 25013161DP - 40489 Düsseldorf – Wittlaer


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

Objektnummer: 25013161DP - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25013161DP |
| Wohnfläche | ca. 89.9 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1948 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 398.000 EUR |
| Haustyp | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 57 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 25013161DP - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Endenergie-verbrauch | 112.9 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 10.09.2035 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1949 |

Objektnummer: 25013161DP - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

# Die Immobilie





Objektnummer: 25013161DP - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

# Die Immobilie





Objektnummer: 25013161DP - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

# Die Immobilie





Objektnummer: 25013161DP - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

# Die Immobilie





Objektnummer: 25013161DP - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

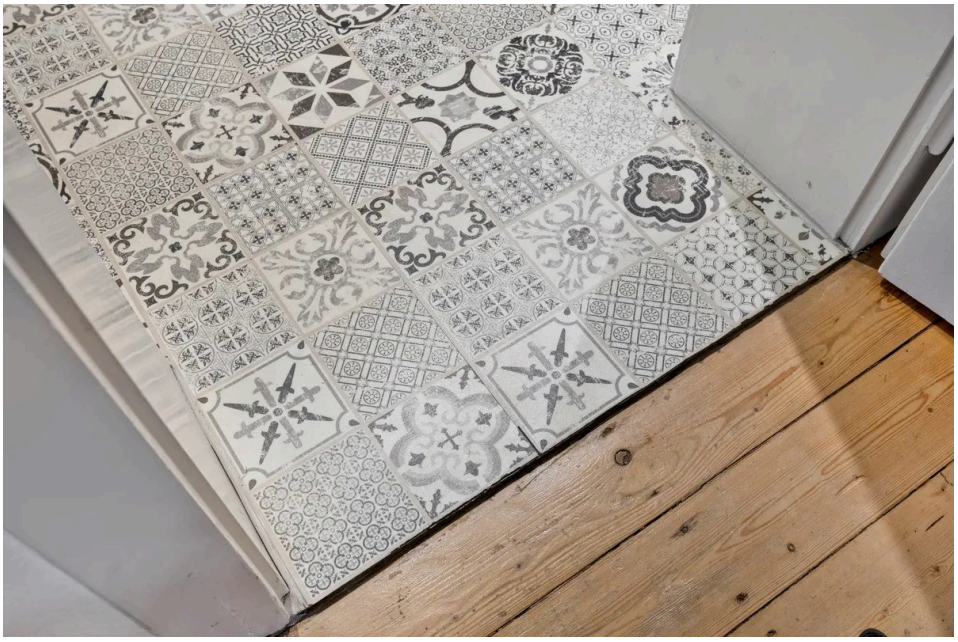
# Die Immobilie





Objektnummer: 25013161DP - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

# Die Immobilie





Objektnummer: 25013161DP - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

# Die Immobilie





Objektnummer: 25013161DP - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

# Die Immobilie





Objektnummer: 25013161DP - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

# Die Immobilie





Objektnummer: 25013161DP - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

# Die Immobilie





Objektnummer: 25013161DP - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

# Die Immobilie






Objektnummer: 25013161DP - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

# Die Immobilie



Objektnummer: 25013161DP - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

# Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach einer Alternative zur klassischen Wohnung? Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1948 verbindet kompakte Wohnfläche mit den Vorzügen eines eigenen Grundstücks von 192 m² und hohem Wohnkomfort in attraktiver Lage.

Mit einer Wohnfläche von ca. 90 m² verteilt auf zwei gut geschnittene Zimmer zzgl. einem Studio im Dachgeschoss von ca. 15 m², bietet diese Immobilie genügend Platz für individuelle Wohnideen – und das in einer Top Lage, die Alltag und Freizeit harmonisch miteinander verbindet.

Beim Eintreten in das Haus empfängt Sie ein einladender Flur, der nahtlos in den großzügigen Wohn- und Essbereich übergeht. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Die angrenzende Küche präsentiert sich ebenfalls lichtdurchflutet und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Obergeschoss beherbergt ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne, das durch seine funktionale Ausstattung und praktischen Stauraumlösungen überzeugt. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich das großzügig geschnittene Schlafzimmer, das vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Der Spitzboden ist wohnlich ausgebaut, rundet das Raumangebot ab und eröffnet mit seiner Nutzfläche vielseitige Möglichkeiten, etwa als Gästezimmer oder Homeoffice.

Ein besonderes Highlight stellt die ca. 33 m² große Terrasse im Innenhof dar. Sie lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen – ob beim Frühstück in der Morgensonne oder bei geselligen Abenden mit Familie und Freunden. Die Fläche bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Sitzbereiche und individuelle Bepflanzung.

Die Immobilie ist mit einer modernen, erst drei Jahre alten Zentralheizung ausgestattet, die in der kalten Jahreszeit für behagliche Wärme sorgt. An warmen Tagen übernimmt eine Klimaanlage die Regulierung eines angenehmen Raumklimas. Ergänzend tragen Solarpaneele auf dem Dach und der Terrasse zur Energieeffizienz bei. Kontinuierliche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen spiegeln sich im sehr gepflegten Zustand des Hauses wider. Fenster sowie Leitungen wurden fortlaufend überprüft und bei Bedarf fachgerecht erneuert.

Die Lage der Immobilie zeichnet sich durch eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen sowie Freizeiteinrichtungen aus. Die ruhige Nachbarschaft bietet Privatsphäre und ein angenehmes Wohnumfeld. Stellplätze sind in der Straße vorhanden; das Grundstück

selbst ist pflegeleicht angelegt und bietet neben der Terrasse weitere Nutzungsmöglichkeiten nach individuellem Bedarf.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich von den Vorzügen dieser besonderen Doppelhaushälfte. Die Immobilie ist sofort bezugsfertig und eignet sich hervorragend für Einzelpersonen, Paare oder kleine Haushalte, die ein gepflegtes Wohnumfeld und eine durchdachte Raumaufteilung schätzen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Termins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

Objektnummer: 25013161DP - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

# Ausstattung und Details

- Top Lage
- Terrasse
- Stetige Modernisierung
- Einbauküche
- Klimaanlage
- Photovoltaik

Objektnummer: 25013161DP - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

# Alles zum Standort

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!

Objektnummer: 25013161DP - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

# Sonstige Angaben

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: 25013161DP - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com