Düsseldorf – Urdenbach

Außergewöhnliche Split-Level-Architektur - Wohnen am Naturschutzgebiet

Objektnummer: 26013117PR



KAUFPREIS: 619.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 180 m²

Objektnummer: 26013117PR - 40595 Düsseldorf – Urdenbach

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

Objektnummer: 26013117PR - 40595 Düsseldorf – Urdenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26013117PR
Wohnfläche	ca. 151 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	619.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26013117PR - 40595 Düsseldorf – Urdenbach

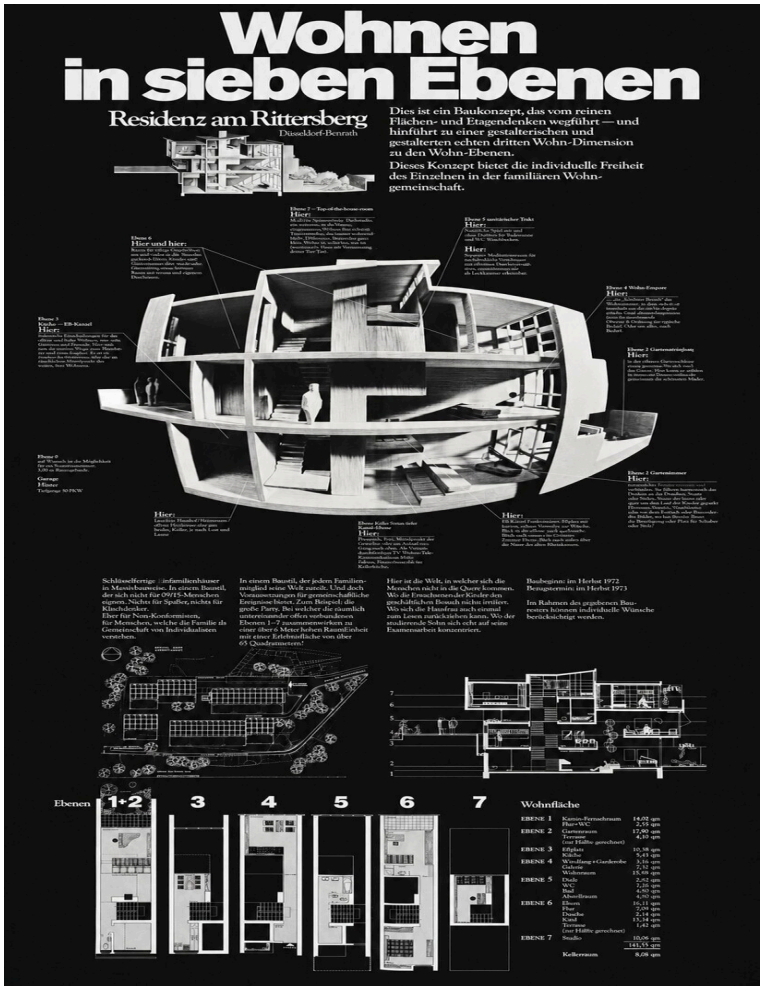
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	14.06.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	158.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26013117PR - 40595 Düsseldorf – Urdenbach

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26013117PR - 40595 Düsseldorf – Urdenbach

Ein erster Eindruck

Dieses ausgefallene Reihenmittelhaus wurde 1974 im Bauhausstil durch die Architekten Gruhl & Partner in der "Residenz am Rittersberg" am Rande des Naturschutzgebietes „Urdenbacher Kämpe“ errichtet. Unter dem damaligen Motto "Wohnen in der 3. Dimension" wurden hier auf über 9.000 m² Fläche architektonisch einmalige Häuser in sogenannter "Split-Level"-Bauweise über insgesamt 7 Ebenen errichtet.

Die "Residenz am Rittersberg" verbindet eine ruhige Lage direkt am Naturschutzgebiet mit großzügigen Freiflächen und Spielmöglichkeiten für Kinder. Die besondere Raumaufteilung bietet zugleich vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohnbedürfnisse.
Die architektonisch besondere Split-Level-Konstruktion verbindet fast alle Ebenen der Häuser visuell miteinander und schafft so ein lichtdurchflutetes und offenes Wohnambiente.
Die versetzten Ebenen schaffen ein offenes Wohnkonzept mit spannenden Perpektiven und einem besonderen Raumgefühl. Große, bodentiefe Fensterfronten in Südausrichtung sorgen für viel Tageslicht und geben den Blick in die angrenzende Natur frei.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, bietet aber auch Raum für eine individuelle Modernisierung und Neugestaltung. Die Häuser der "Residenz am Rittersberg" bilden alle zusammen eine Eigentümergemeinschaft, dadurch besteht zusätzlich ein Miteigentumsanteil am Gesamtgelände der gesamten Residenzanlage von über 9.000 m². Eine weitere Besonderheit ist, dass dieses Haus über zwei Wohnungsgrundbücher verfügt, was u.a. steuerliche Optionen möglich macht.

Ein Garagenstellplatz kann für 25.000 € zusätzlich in der Tiefgarage der Wohnanlage erworben werden.

Objektnummer: 26013117PR - 40595 Düsseldorf – Urdenbach

Ausstattung und Details

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, muss aber in vielen Bereichen modernisiert werden (Bodenbeläge und Wände, Badezimmer, etc.), um es auf das heutige Wohnniveau zu bringen.
Im Jahr 2026 wurde das Dach vollständig erneuert. Darüber hinaus wurden im Juli 2026 zwei neue Pergolen auf dem Balkon sowie ein neuer Balkonkasten installiert.
- Traumhaft helle Räume und offene Architektur
- Balkon mit Südausrichtung
- Fußbodenheizung
- Masterbad mit Dusche
- Gäste-WC
- Innenkamin
- Zwei Wohnungsgrundbücher, aktuelles Hausgeld inkl. TG-Platz 570 € monatlich
- Einmaliger Blick ins Grüne und direkter Zugang in das Naturschutzgebiet "Urdenbacher Kämpe"
- Familienfreundliche, ruhige Lage mit eigener "Piazza" auf einem verkehrsfreien Privatgelände
- Ein Tiefgaragenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann separat für 25.000 € erworben werden

Objektnummer: 26013117PR - 40595 Düsseldorf – Urdenbach

Alles zum Standort

Urdenbach ist neben Benrath einer der idyllischen, südlichen Stadtteile der Landeshauptstadt Düsseldorf. Das Objekt befindet sich in beliebter, ruhiger Grünlage am Ende einer Anliegerstraße von Düsseldorf-Urdenbach, unmittelbar angrenzend an das Naturschutzgebiet "Urdenbacher Kämpe". Der Stadtteil ist geprägt von kleinen Straßen und Einfamilienhausbebauung im oberen Preissegment.

Die Rheinauen, der Benrather Schlosspark, das nahegelegene Naturschutzgebiet "Urdenbacher Kämpe", sowie umliegende Wälder und Seen sind grüne Stadtoasen mit hohem Freizeitwert und bieten für Freizeitsportler hervorragende Lebensqualität. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Grundschulen, weiterführende Schulen und Kindergärten sind in direkter Umgebung.

Verkehrsanbindung
Die exzellenten Verkehrsanbindungen sowohl aus regionaler wie auch aus überregionaler Sicht, sind besonders hervorzuheben. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie die Autobahnen A 59, A 46, A 3, A 52 und A 57, die großräumig die wirtschaftlichen Zentren an Rhein und Ruhr, den Niederrhein und die benachbarten Städte Köln, Krefeld und Essen verbinden. Die schnelle Erreichbarkeit der Flughäfen Düsseldorf und Köln optimieren die Lage.
Im Umkreis von wenigen Gehminuten erreichen Sie die Anschlüsse des öffentlichen Nahverkehrs. Die Anbindung werden durch S-Bahnzüge und Bushaltestellen sichergestellt.
Die Innenstadt sowie der Bereich der Düsseldorfer Heinrich-Heine-Universität ist sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut und schnell zu erreichen.

Objektnummer: 26013117PR - 40595 Düsseldorf – Urdenbach

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: 26013117PR - 40595 Düsseldorf – Urdenbach

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