Düsseldorf – Himmelgeist

Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit Kamin, Garten und hoher Energieeffizienz

Objektnummer: 26013120



KAUFPREIS: 1.340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 208 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 384 m^2

Objektnummer: 26013120 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

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

Objektnummer: 26013120 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Auf einen Blick

Objektnummer	26013120
Wohnfläche	ca. 208 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2010
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	1.340.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 72 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26013120 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

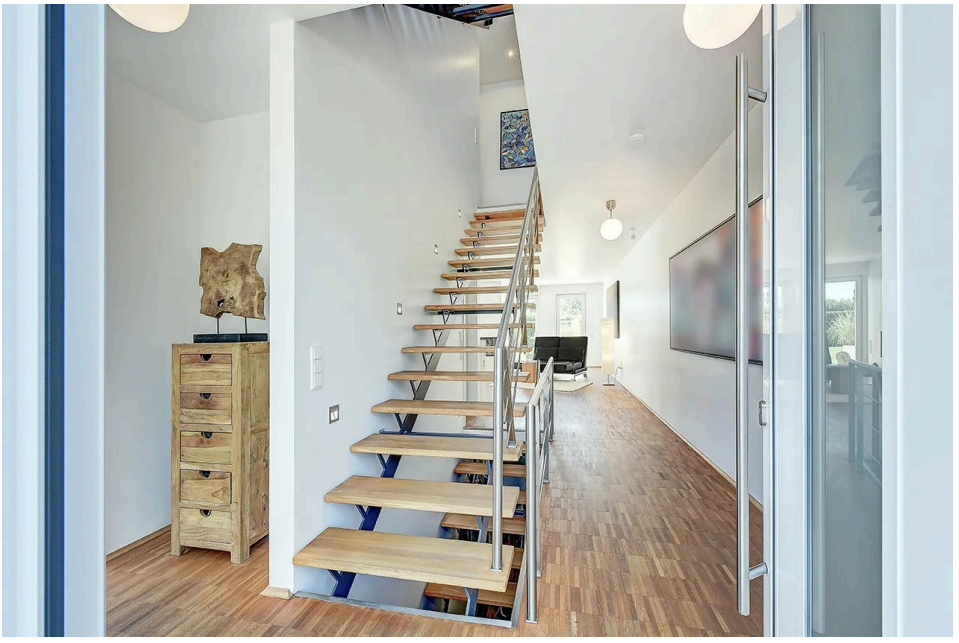
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	17.98 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.06.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 26013120 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie

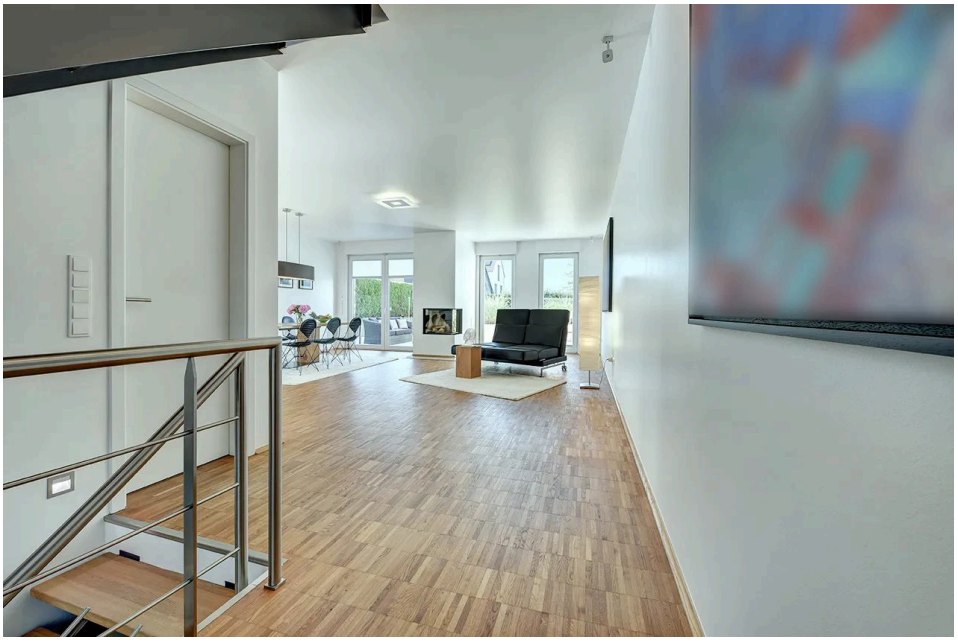




Objektnummer: 26013120 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie





Objektnummer: 26013120 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

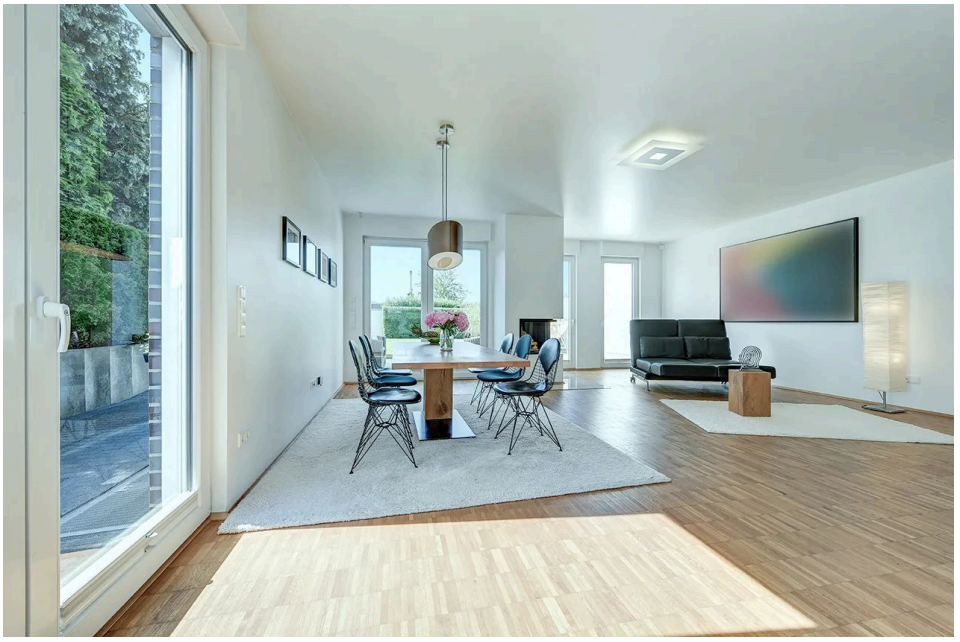
Die Immobilie





Objektnummer: 26013120 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie

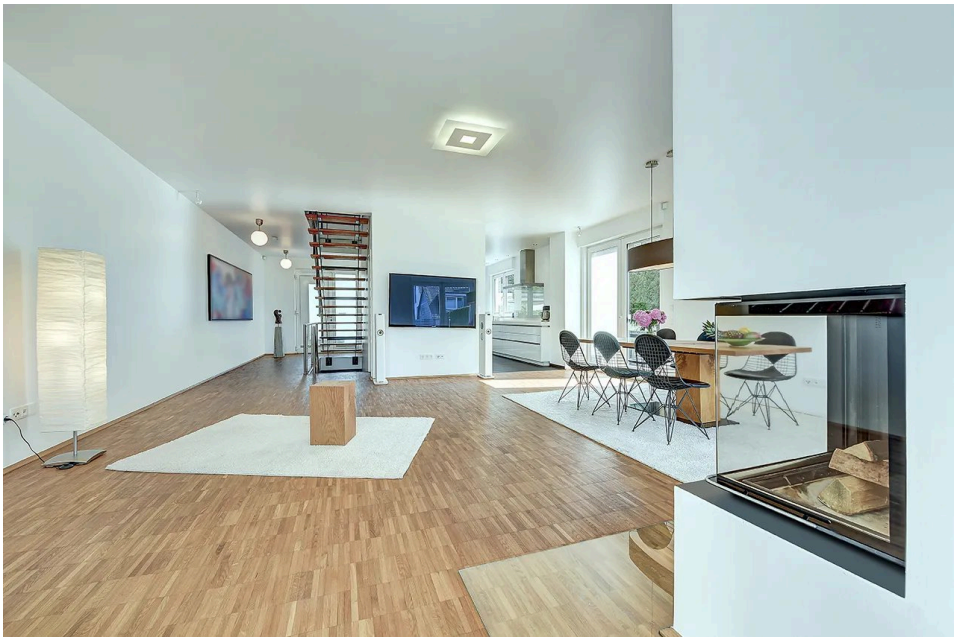




Objektnummer: 26013120 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie





Objektnummer: 26013120 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie

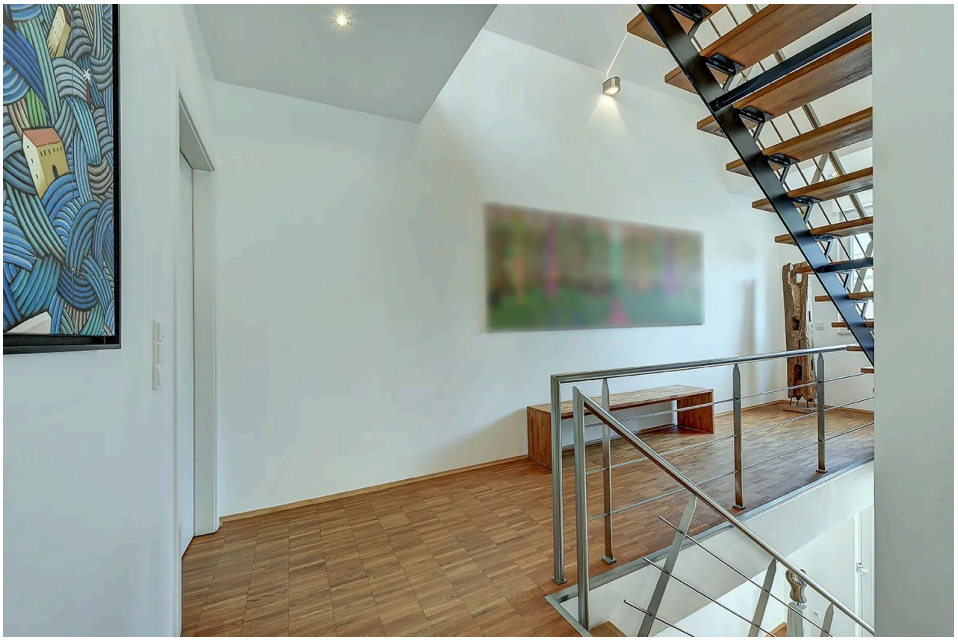




Objektnummer: 26013120 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie





Objektnummer: 26013120 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

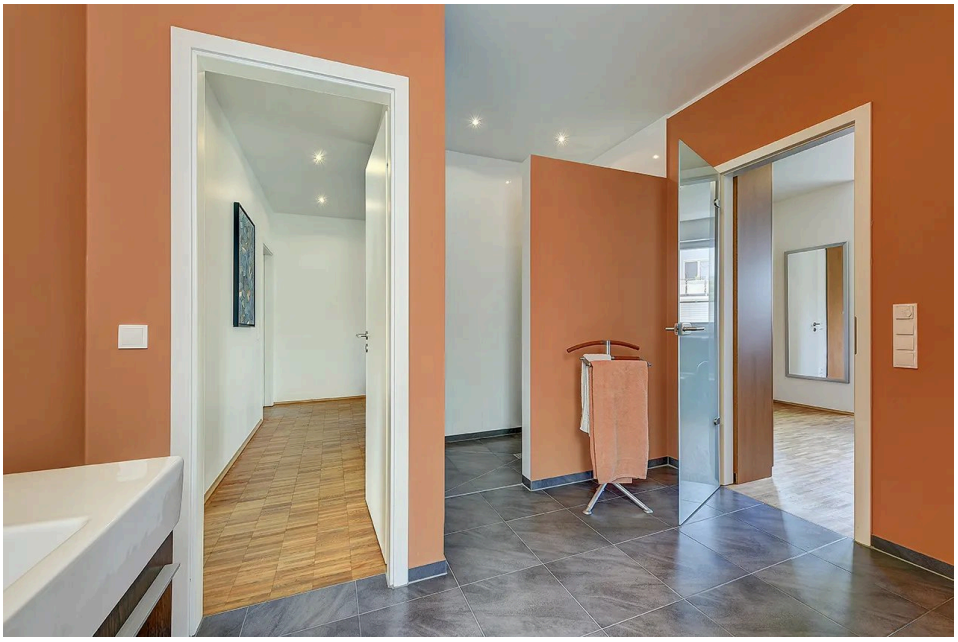
Die Immobilie

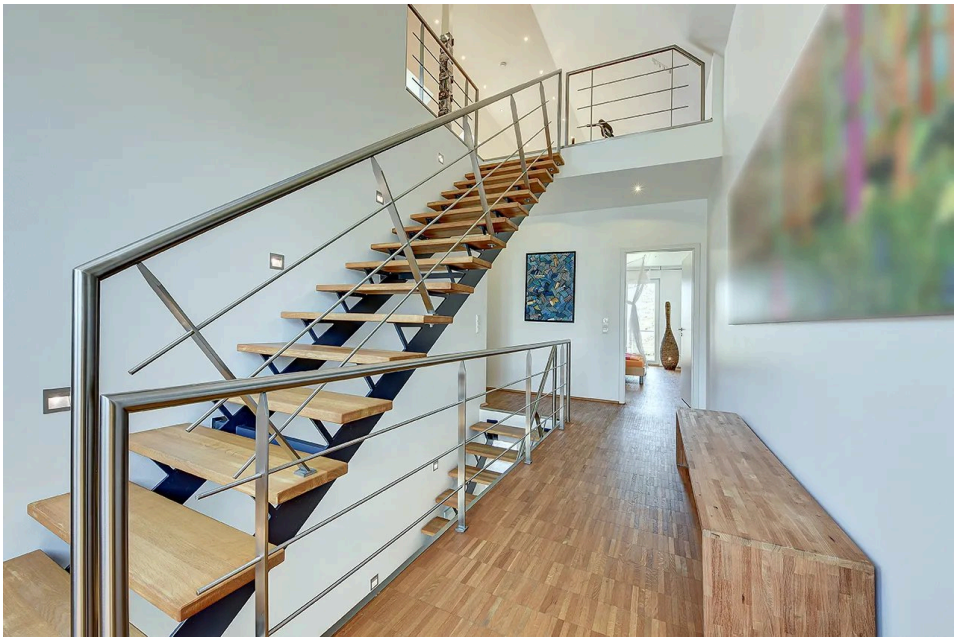




Objektnummer: 26013120 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie





Objektnummer: 26013120 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

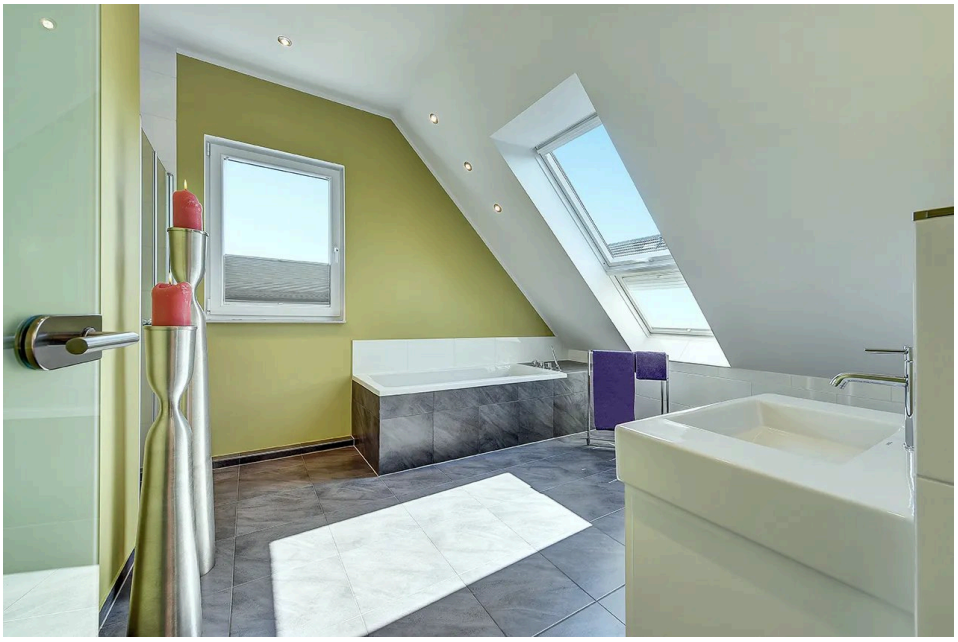
Die Immobilie

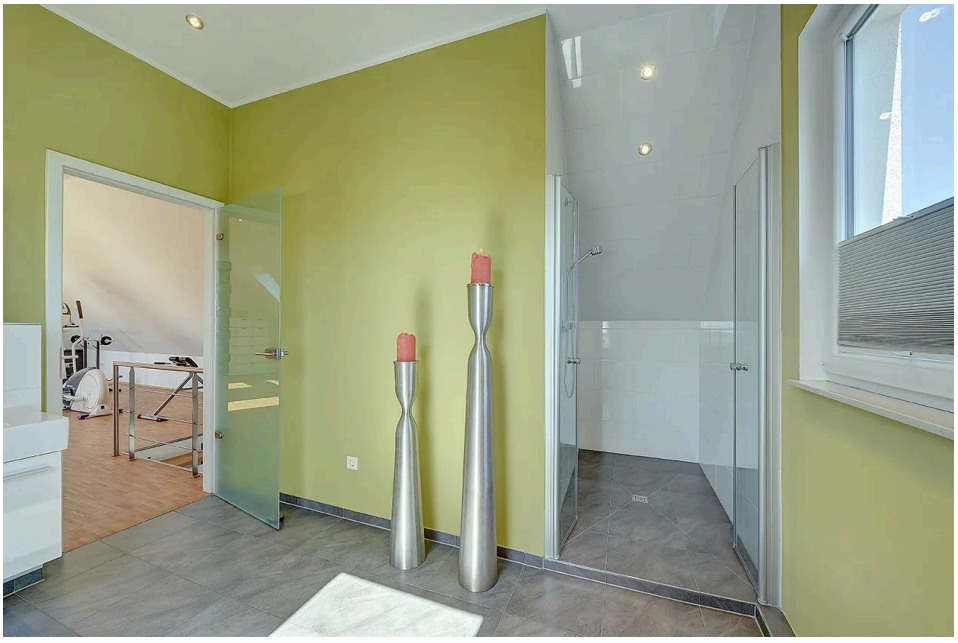




Objektnummer: 26013120 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie





Objektnummer: 26013120 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie





Objektnummer: 26013120 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Ein erster Eindruck

Diese moderne und lichtdurchflutete Doppelhaushälfte vereint stilvolles Wohnen, hochwertige Ausstattung und zeitgemäße Haustechnik auf eine besonders gelungene Weise. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 208 m² und einem ca. 384 m² großen Grundstück bietet sie ideale Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause mit viel Raum für Familie, Gäste und individuelle Lebensentwürfe. Das im Jahr 2010 fertiggestellte Haus präsentiert sich heute noch in einem neuwertigen und äußerst gepflegten Zustand und überzeugt bereits auf den ersten Blick durch seine moderne Architektur, klare Linien und ein stimmiges Wohnkonzept - und all das unweit des Rheins in ruhiger und zweiter Reihe gelegen.

Im Inneren erwartet Sie ein anspruchsvolles Wohnambiente, das Großzügigkeit und Behaglichkeit harmonisch miteinander verbindet. Insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten — ob als Familienhaus, Homeoffice, Gästezimmer oder privater Rückzugsbereich. Zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC unterstreichen den komfortablen Anspruch dieser Immobilie.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die Raumhöhe von über 2,70 Metern ein außergewöhnlich offenes und repräsentatives Wohngefühl. Große Raumproportionen, ein durchdachter Grundriss und die helle, freundliche Atmosphäre schaffen ein Zuhause, das modern, elegant und zugleich angenehm wohnlich wirkt. Mittelpunkt des offen gestalteten Erdgeschosses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit einem stilvollen Eckkamin. Mit seiner Heizleistung von 11 kW sorgt er nicht nur für behagliche Wärme, sondern auch für eine besondere Wohnatmosphäre an kühleren Tagen.

Die exklusive Einbauküche der Marke Miele fügt sich harmonisch in das moderne Raumkonzept ein und bietet beste Voraussetzungen für genussvolles Kochen, gemeinsames Essen und gesellige Abende mit Familie und Freunden. Ein BWT Wasserenthärter ergänzt die hochwertige Ausstattung und sorgt für angenehm weiches Wasser sowie eine reduzierte Kalkbildung im Alltag.

Auch technisch überzeugt das Haus auf ganzer Linie. Die effiziente Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer angenehmen Fußbodenheizung gewährleistet ein zeitgemäßes, energieeffizientes Wohnklima. Elektrische Rollläden mit smart-home-fähiger Steuerung erhöhen den Komfort zusätzlich und unterstreichen den modernen Charakter der Immobilie.

Ein besonderes Augenmerk wurde zudem auf Sicherheit und Qualität gelegt. Ein Alarmsystem von ABUS mit Innenraum-Bewegungsmeldern und Seismicsensoren sowie eine Außen-Videoüberwachung von ARLO mit insgesamt sieben Kameras

vermitteln ein hohes Maß an Sicherheit und sorgen für ein beruhigendes Wohngefühl rund um die Uhr.

Die wertige Bauweise zeigt sich auch in der Errichtung mit wasserundurchlässiger weißer Wanne — ein weiteres Qualitätsmerkmal, das die solide und nachhaltige Ausführung dieses Hauses unterstreicht. Für zukünftige Mobilitätsanforderungen ist ebenfalls vorgesorgt: Eine Wallbox-Verkabelung wurde bereits vorbereitet.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Stellplätze direkt vor dem Haus. Zusätzlich stehen zwei Tiefgaragenstellplätze zum Kauf zur Verfügung.

Diese Doppelhaushälfte ist ein Zuhause für Menschen, die modernes Wohnen, gepflegte Substanz, hochwertige Ausstattung und ein stilvolles Ambiente zu schätzen wissen. Die gelungene Verbindung aus großzügigen Räumen, zeitgemäßer Technik, Komfort und Wohnqualität macht diese Immobilie zu einem besonders attraktiven Angebot.

Objektnummer: 26013120 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Ausstattung und Details

Das Einfamilienhaus wurde 2010 energetisch auf dem neuesten Stand und mit viel Liebe zum Detail gebaut. Einige Ausstattungsmerkmale sind u.a.:
- Hohe Decken > 2,70 Metern
- Kamin mit 11 kW für wohlige Wärme
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung (im Keller Heizkörper mit Niedertemperaturbetrieb) und Warmwasserversorgung mit Standspeicher (300l) durch Luft-Wärmepumpe (Stiebel-Eltron)
- Effiziente Luft-Wärmepumpe
- Fenster: Zweifach Wärmeschutzverglasung mit hoher Schallschutzklasse sowohl 3 und 4 als auch WK2
- Gebaut in einer wasserundurchlässigen weißen Wanne
- Offene Miele Einbauküche
- BWT Wasserenthärter
- Elektrische Rollläden für zusätzlichen Komfort (Smart-Home-fähig)
- Alarmsysteme von ABUS und ARLO mit Bewegungs- und Seismicsensoren innen und einer Videoüberwachung außen
- Vorbereitung für E-Mobilität: Eine Wallbox-Verkabelung ist bereits vorhanden.
- zwei Stellplätze vor dem Haus zzgl. zwei Tiefgaragen-Stellplätze jeweils zum Kauf von 25.000€
- Vorbereitung für Kellersauna: Eine Starkstrom-Verkabelung im Hauswirtschaftsraum/-keller ist bereits vorhanden

Objektnummer: 26013120 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Alles zum Standort

Willkommen in Düsseldorf-Himmelgeist, einem malerischen Stadtteil mit einer reichen Geschichte und einer einzigartigen Atmosphäre. Diese idyllische Lage am Ufer des Rheins bietet eine harmonische Mischung aus natürlicher Schönheit und dörflichem Charme.
Himmelgeist zeichnet sich durch seine ruhigen Straßen und seine Nähe zur Natur aus. Der Stadtteil ist bekannt für seine historischen Gebäude, traditionellen Fachwerkhäuser und gepflegten Gärten, die eine entspannte und einladende Umgebung schaffen.

Die Lage am Rheinufer ermöglicht den Bewohnern ein privilegiertes Lebensgefühl mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten im Freien. Spaziergänge entlang des Rheins, Fahrradtouren durch malerische Landschaften und Wassersportaktivitäten sind nur einige der Aktivitäten, die hier möglich sind.
Darüber hinaus sind die öffentlichen Verkehrsmittel gut ausgebaut, sodass die Innenstadt von Düsseldorf und andere Stadtteile leicht erreichbar sind.

Ein beliebtes Ausflugsziel im Sommer ist das Lokal „Zur Rheinfähre“ hier können Sie die schöne Atmosphäre des Rhein- und Fähr-Dörfchens auf sich wirken lassen. Ein weiteres beliebtes Ausflugsziel, auch für Touristen, ist das Schloss Mickeln, heute Gästehaus der Heinrich-Heine-Universität. Der schöne Park geht in die Weite des landwirtschaftlich genutzten Rheinbogens idyllisch über. Der hohe Freizeitwert zeichnet diese Lage besonders aus.
Daher ist eine Immobilie in diesem Stadtteil besonders begehrt und selten zu finden.

Die Anbindungen an das Autobahnnetz (z.B.A 52 und A 46) in verschiedene Richtungen sind optimal. Über die rund, kaum fünf Minuten entfernte Auffahrt zur A46 sind die umliegenden Hauptverkehrsadern schnell erreicht.

Objektnummer: 26013120 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

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: 26013120 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

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