Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Ihr persönliches Sonnenrefugium – lichtdurchflutetes Wohnen mit zwei Balkonen in ruhiger Traumlage

Objektnummer: 26013164



KAUFPREIS: 1.160.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190.43 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26013164 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

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

Objektnummer: 26013164 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Auf einen Blick

Objektnummer	26013164
Wohnfläche	ca. 190.43 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2010
Stellplatz	3 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	1.160.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26013164 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	18.12.2029
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	19.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 26013164 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Die Immobilie





Objektnummer: 26013164 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Die Immobilie





Objektnummer: 26013164 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Die Immobilie





Objektnummer: 26013164 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Die Immobilie





Objektnummer: 26013164 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Die Immobilie





Objektnummer: 26013164 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Die Immobilie





Objektnummer: 26013164 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Die Immobilie

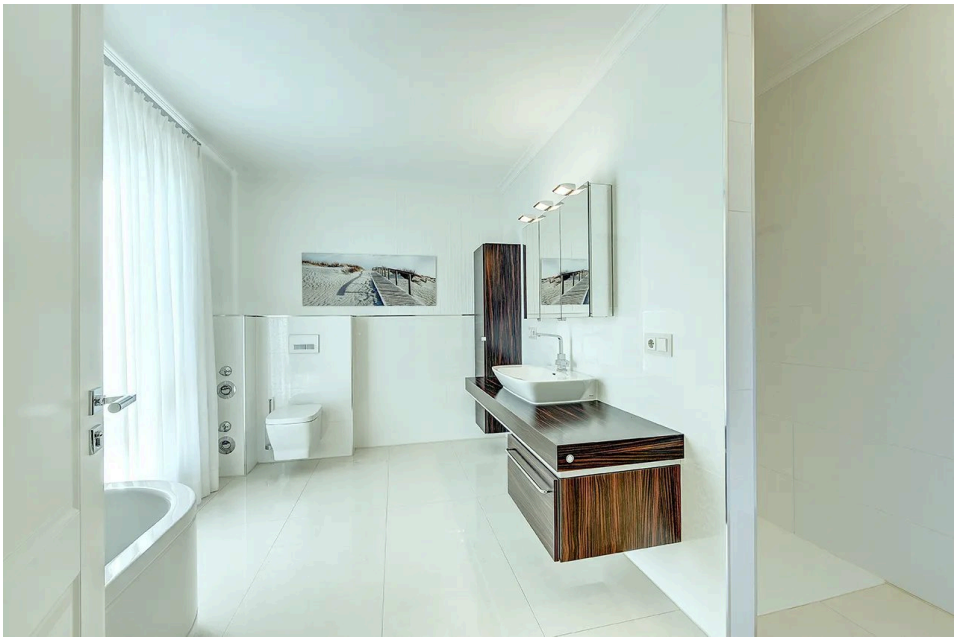




Objektnummer: 26013164 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

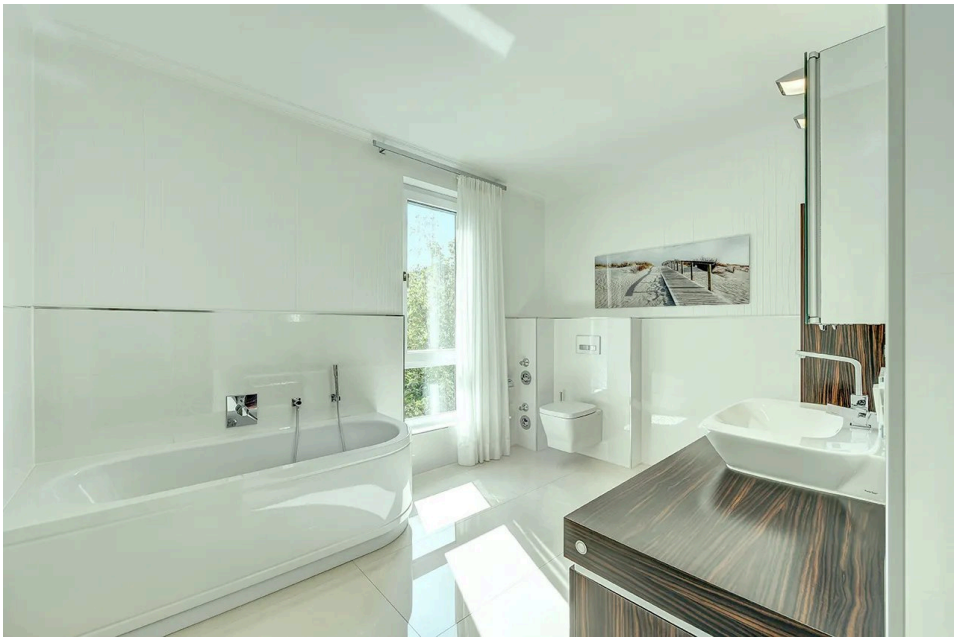
Die Immobilie





Objektnummer: 26013164 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Die Immobilie





Objektnummer: 26013164 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

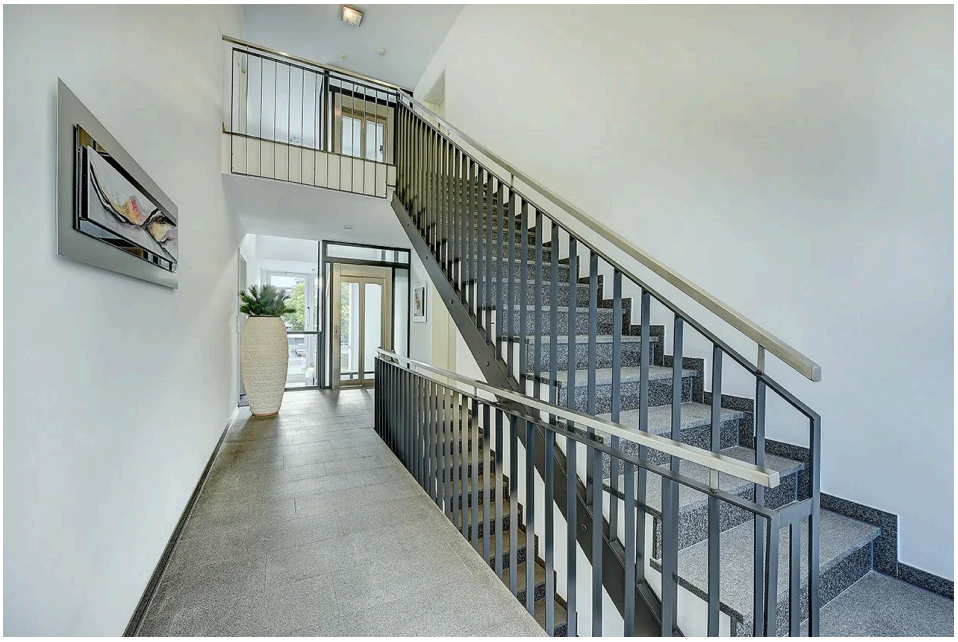
Die Immobilie





Objektnummer: 26013164 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Die Immobilie





Objektnummer: 26013164 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Ein erster Eindruck

In angenehm zurückgesetzter und besonders ruhiger Lage erwartet Sie diese außergewöhnlich großzügige Etagenwohnung im 1. Obergeschoss eines modernen Mehrparteienhauses. Auf rund 190 m² Wohnfläche vereint sie klare Architektur, lichtvolle Raumproportionen und höchsten Wohnkomfort. Ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Im Mittelpunkt steht der eindrucksvolle Wohn- und Essbereich mit ca. 51 m². Bodentiefe Fensterfronten tauchen den Raum in ein Meer aus natürlichem Licht und schaffen eine offene, einladende Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Zwei Balkone in Süd- und Westlage erweitern das Wohngefühl nach draußen und bieten zu verschiedenen Tageszeiten sonnige Rückzugsorte, ob für den ersten Kaffee am Morgen oder ein entspanntes Glas Wein am Abend. Elektrische Markisen sowie Jalousien mit Zeitschaltuhr sorgen für komfortablen Sonnenschutz und zusätzliche Privatsphäre, ganz nach Ihrem Bedarf.

Angrenzend befindet sich die hochwertige Einbauküche, die über eine elegante Glasschiebetür zum Wohnbereich hin geöffnet oder bei Bedarf abgetrennt werden kann. So bleibt die großzügige Wirkung erhalten, ohne auf Flexibilität zu verzichten. Die Küche bleibt selbstverständlich im Kaufpreis enthalten und wartet nur darauf, von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden.

Neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich stehen drei gut proportionierte Schlafzimmer zur Verfügung – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Hier entsteht Raum für Ihre ganz persönlichen Vorstellungen vom Wohnen.
Zwei stilvoll gestaltete Badezimmer erhöhen den Wohnkomfort auf ein neues Level. Eines davon ist als Bad en Suite direkt dem Hauptschlafzimmer zugeordnet. Beide Bäder überzeugen durch bodengleiche Duschen und eine zeitlose Sanitärausstattung, die auch in Jahren noch modern wirken wird.

Hochwertige, großformatige Feinsteinzeugfliesen prägen weite Bereiche der Wohnung und unterstreichen die klare, moderne Architektur. Das Hauptschlafzimmer ist mit weichem Teppichboden ausgestattet, perfekt für bare Füße am Morgen. Eine Fußbodenheizung in allen Räumen, gespeist durch eine moderne Wärmepumpe, garantiert angenehme Wärme, die Sie vom Boden aufsteigen spüren. Die durchgängige Raumhöhe von ca. 2,60 m verstärkt zusätzlich das luftige, großzügige Wohngefühl.

Besonders komfortabel: Drei Tiefgaragenstellplätze, die bequem per Aufzug erreichbar sind und bereits mit Wallboxen für Elektrofahrzeuge ausgestattet wurden, eine Investition in Komfort und Zukunftssicherheit. Ein separater, gefliester Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für alles, was Sie gerne griffbereit oder sicher verwahrt wissen

möchten. Ergänzt wird das Angebot durch gemeinschaftlich nutzbare Wasch-, Trocken- und Fahrradbereiche sowie ein modernes Schließsystem, das Sicherheit und Convenience perfekt verbindet.

Diese Wohnung verbindet auf rund 190 m² großzügiges Wohnen, zwei sonnige Balkone, zwei Badezimmer, ein Hauswirtschaftsraum, zwei Tiefgaragenstellplätze und moderne Gebäudetechnik. Ideal für alle, die Wert auf Komfort, Licht und eine angenehme Ruhelage legen. Ein Zuhause, in dem Sie ankommen und bleiben möchten.

Da die Wohnung bereits leer steht, ist eine kurzfristige Übernahme möglich. Neue Eigentümer können das Zuhause sofort nach ihren persönlichen Vorstellungen gestalten, ohne Wartezeit, ohne Kompromisse.

Objektnummer: 26013164 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Ausstattung und Details

ca. 190 m² großzügige Wohnfläche
ca. 51 m² lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
zwei Balkone in Süd- und Westlage mit elektrischen Markisen
bodentiefe, 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Jalousien und Zeitschaltuhr
durchgängige Raumhöhe von ca. 2,60 m
hochwertige SieMatic-Einbauküche, optional zum Wohnbereich hin öffnbar
zwei Badezimmer mit insgesamt zwei Duschen und einer Badewanne
Fußbodenheizung in Kombination mit moderner Wärmepumpentechnik
großformatige Feinsteinzeugfliesen im gesamten Wohnbereich
Teppichboden im Hauptschlafzimmer
geräumiger Hauswirtschafts- und Garderobenbereich
Entkalkungsanlage
Aufzug vom Untergeschoss bis zur Wohnetage
drei Tiefgaragenstellplätze mit Wallbox (je 20.000 €)
separater, gefliester Kellerraum
gemeinschaftlicher Wasch-, Trocken- und Fahrradraum
moderne Wohnanlage aus 2010 in zurückgesetzter Lage

Objektnummer: 26013164 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – Himmelgeist

Alles zum Standort

Ruhiges Wohnen zwischen Rhein, Natur und Düsseldorfer Innenstadt

Düsseldorf-Himmelgeist zählt zu den charmanten und naturnahen Wohnlagen im Düsseldorfer Süden. Der historisch gewachsene Stadtteil verbindet auf besondere Weise dörflichen Charakter, eine grüne Umgebung und die Nähe zum Rhein mit einer guten Erreichbarkeit der Düsseldorfer Innenstadt.

Das unmittelbare Wohnumfeld ist geprägt von ruhigen Straßen, gepflegten Wohnhäusern und viel Grün. Historische Gebäude und traditionelle Hofstrukturen erinnern bis heute an die lange Geschichte Himmelgeists und verleihen dem Stadtteil seinen unverwechselbaren Charakter. Gleichzeitig bietet die Umgebung eine hohe Wohn- und Lebensqualität für alle, die bewusst etwas zurückgezogener wohnen möchten, ohne auf die Vorzüge der Großstadt zu verzichten.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zum Rhein und zu den weitläufigen Rheinauen. Spaziergänge, Lauf- und Fahrradrouten beginnen praktisch vor der Haustür und führen durch die offene Landschaft entlang des Rheinbogens. Damit bietet Himmelgeist einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert.

Zu den bekannten Anlaufpunkten des Stadtteils gehören das Schloss Mickeln mit seiner großzügigen Parkanlage sowie das traditionsreiche Lokal „Zur Rheinfähre“. Der historische Ortskern und die umliegenden Grün- und Landwirtschaftsflächen tragen zu der angenehm entspannten Atmosphäre bei, für die Himmelgeist geschätzt wird.

Trotz der naturnahen Lage ist die Verkehrsanbindung komfortabel. Die Düsseldorfer Innenstadt sowie die umliegenden Stadtteile sind gut erreichbar. Über die nahe gelegene A46 besteht zudem eine schnelle Anbindung an das überregionale Autobahnnetz und die wichtigen Verkehrsachsen der Region.

Himmelgeist bietet damit eine in Düsseldorf besondere Kombination: viel Natur und Ruhe, die unmittelbare Nähe zum Rhein und gleichzeitig die gute Erreichbarkeit einer der wirtschaftlich und kulturell bedeutendsten Städte Nordrhein-Westfalens.

Eine Wohnlage für Menschen, die Großzügigkeit, Rückzug und Natur schätzen und dennoch mit Düsseldorf verbunden bleiben möchten.

Objektnummer: 26013164 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – 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: 26013164 - 40589 Düsseldorf / Himmelgeist – 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