

Düsseldorf - Himmelgeist – Himmelgeist

# Helle Wohnung im Erdgeschoss mit Gartennutzung und 2 Stellplätzen

Objektnummer: 25013077



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

KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 100 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25013077 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist – Himmelgeist

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

Objektnummer: 25013077 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist – Himmelgeist

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25013077      |
| Wohnfläche   | ca. 80 m²     |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 2             |
| Schlafzimmer | 1             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1897          |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 259.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 40 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25013077 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist – Himmelgeist

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            |
| Energieausweis gültig bis  | 18.11.2030     |
| Befeuierung                | Gas            |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | BEDARF         |
| Endenergiebedarf            | 206.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Baujahr laut Energieausweis | 2003           |

Objektnummer: 25013077 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist – Himmelgeist

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013077 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist – Himmelgeist

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013077 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist – Himmelgeist

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013077 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist – Himmelgeist

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013077 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist – Himmelgeist

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013077 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist – Himmelgeist

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013077 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist – Himmelgeist

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013077 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist – Himmelgeist

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013077 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist – Himmelgeist

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013077 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist – Himmelgeist

## Ein erster Eindruck

Geräumige Wohnung mit Gartennutzung am Schlosspark Mickeln.

Zum Verkauf steht eine großzügige und modernisierte Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 80 m². Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 3-Parteienhaus, das im Jahr 1897 errichtet wurde. Durch eine zuletzt im Jahr 2021 durchgeführte Modernisierung präsentiert sich die Immobilie in exzellentem Zustand und eignet sich optimal für Singles oder Paare, die Wert auf eine ruhige Wohnlage am Schlosspark Mickeln legen. Auch als Kapitalanlage bietet dieses Objekt interessante Möglichkeiten, zuletzt war die Wohnung für 1.100 Euro Nettomiete vermietet.

Die Raumaufteilung der Wohnung ist durchdacht und funktional. Sie verfügt über zwei geräumige Zimmer, darunter ein gemütliches Schlafzimmer und ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der viele Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die Wohnung ist mit einem hochwertigen Laminatboden ausgestattet, der 2021 erneuert wurde, und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die integrierte Wohnküche mit Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein.

Das große Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet Ihnen nach einem langen Tag erholsame Momente.

Die Wohnung verfügt zudem über einen separaten Eingang, was ein „Haus im Haus“-Gefühl vermittelt und für zusätzliche Privatsphäre sorgt.

Ein besonderes Highlight ist das eigene Stück Garten mit ca. 100 m². Dieser Außenbereich bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien und eignet sich hervorragend für Gartenliebhaber.

Außerdem stehen Ihnen zwei PKW-Stellplätze zur Verfügung, die für zusätzlichen Komfort sorgen.

Die Lage der Immobilie überzeugt durch ihre Ruhe und Nähe zum Schlosspark Mickeln, was Ihnen eine grüne Umgebung und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Infrastruktur der Umgebung.

Der große Kellerbereich des Hauses bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Raumangebot sinnvoll ab. Die Immobilie wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt,

wobei die Heizungsanlage durch regelmäßige Wartung einen zuverlässigen Betrieb gewährleistet.

Die Fenster wurden 1980 zuletzt erneuert, bieten aber dank guter Pflege weiterhin hervorragende Wärmedämmung und Schallschutz. Ebenfalls sind manuelle Aussenrolläden vorhanden.

Insgesamt bietet diese Erdgeschosswohnung eine komfortable und moderne Wohnumgebung mit architektonischem Charme und historischem Flair. Interessierte Käufer sind herzlich eingeladen, sich bei einem Besichtigungstermin persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, ein einzigartiges Zuhause in einer der gefragtesten Lagen zu erwerben. Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25013077 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist – Himmelgeist

## Ausstattung und Details

Laminatboden  
großes Badezimmer mit Badewanne  
großer Wohn- / Essraum  
Wohnküche mit Einbauküche  
Schlafzimmer  
separater Wohnungseingang / Haus im Haus Gefühl  
Terrasse  
Gartennutzung ca. 100 m²  
2 PKW-Stellplätze  
ruhige Lage am Schlosspark Mickeln  
gepflegtes 3-Parteienhaus  
großer Kellerbereich

Objektnummer: 25013077 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist – 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: 25013077 - 40589 Düsseldorf - Himmelgeist – Himmelgeist**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.11.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 206.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25013077 - 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](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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