**Düsseldorf – Heerdt**

# Gepflegter Bungalow in beliebter Lage und unmittelbarer Rheinnähe

***Objektnummer: 23013031***

**WOHNFLÄCHE:** ca. 130 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 274 m²

**Objektnummer: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt**


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

**Objektnummer: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 23013031 |
| Wohnfläche | ca. 130 m² |
| Zimmer | 7 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1979 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | Auf Anfrage |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 120 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 23.09.2026 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 110.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1979 |

**Objektnummer: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt**

# Ein erster Eindruck

Moderner Bungalow mit innenliegendem Patio und gemütlichem Kamin Dieser moderne Bungalow besticht durch seine außergewöhnliche Bauweise und ist ein wahres Highlight für jeden, der auf der Suche nach einer stilvollen Immobilie ist. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und ist ideal für Menschen geeignet, die sich nach Ruhe und Entspannung sehnen. Bereits beim Betreten des Hauses fällt der innenliegende Patio auf, der mit bodentiefen Fenstern für lichtdurchflutete Räume sorgt. Über die großzügig geschnittene Diele gelangt man in den ca. 50 m² großen, weiß gefliesten Wohn- und Essbereich. Hier bildet der offene Kamin das absolute Highlight und verwandelt kalte Wintertage in gemütliche Stunden am prasselnden Feuer. Der etwas erhöht liegende Essbereich schließt direkt an die geschmackvolle, platzsparende Einbauküche an. Diese ist komplett ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Ein großes Oberlicht bringt viel Helligkeit in den Raum. Zwei Schlaf- und Badezimmer runden das Erdgeschoss ab. Über den Schlafbereich mit angrenzendem Bad mit Dusche und Wanne erreicht man die uneinsehbare Terrasse, die einen ungehinderten Blick auf die gepflasterte Terrasse und die dort in einem breiten Randbeet gesetzten Bäume und Sträucher ermöglicht. Das zweite Schlafzimmer ist mit einem integrierten Duschbad ausgestattet und durch ein großes, bodentiefes Fenster zum Innenhof sehr hell. Im Untergeschoss befinden sich ein Haushaltsraum und diverse Abstellräume mit einem beachtlichen Stauraum-Angebot. Der Fitnessraum wird noch mit eigenem Bad aufgewertet, der Hobbyraum lässt sich auch in ein kleines Büro umwandeln und der größte Raum kann sowohl für Partys als auch als Gästebereich genutzt werden. Besonders praktisch sind die diversen Einbauschränke dieses Bungalows, die Mauernischen sinnvoll nutzen und so für willkommenen Stauraum en masse sorgen. Insgesamt bietet diese Immobilie alles, was man sich von einem modernen Bungalow wünscht - stilvolles Design, lichtdurchflutete Räume, gemütlichen Kamin, uneinsehbare Terrassen und ausreichend Stauraum. Zudem ist die Lage ideal für alle, die Ruhe und Entspannung suchen, ohne auf eine gute Anbindung an die Stadt verzichten zu wollen. Wir freuen uns darauf, Ihnen diesen einzigartigen Bungalow persönlich zu zeigen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns!

**Objektnummer: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt**

# Ausstattung und Details

- Innenkamin
- Markise
- Einbauküche
- Einbauschränke
- Terrasse
- voll unterkellert
- 2 Patios
- separater Gäste-Bereich
- ruhig Lage in einer Sackgasse / Anliegerweg
- der Rhein ist der vor der Tür

**Objektnummer: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt**

# Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich in einer Bungalowsiedlung in einer der schönsten Lagen Düsseldorfs. Kilometerlange Fuß- und Radwege entlang der grünen Wiesen des Rheins bieten einen unvergleichlichen Freizeit und Erholungswert und machen diese Lage so einzigartig. In wenigen Gehminuten erreicht man die Heerdter Landstraße, die neben allen Geschäften des täglichen Bedarfs auch über eine hervorragende Verkehrsanbindung verfügt. Ebenso befindet sich in unmittelbarer Nähe das Dominikus Krankenhaus und die Bezirkssportanlage Heerdt. So lässt sich auch die Düsseldorfer Altstadt binnen weniger Fahrminuten mit dem Auto, oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und unkompliziert erreichen. Sie haben durch die perfekte Lage dieser Immobilie beste Verkehrsanbindungen. Die Autobahnauffahrt zur A52 und weiterführend zur A57 erreichen Sie binnen weniger Fahrminuten. Öffentliche Verkehrmittel wie Bus oder S-Bahn sind in wenigen Minuten erreicht.

**Objektnummer: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.9.2026. Endenergieverbrauch beträgt 110.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 23013031 - 40549 Düsseldorf – Heerdt**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50  Düsseldorf
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com