

Düsseldorf – Lohausen

Erstbezug Neubau! Großzügige DHH in gefragter Lage

Objektnummer: 23013074



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 203,5 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 299 m²

Objektnummer: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

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

Objektnummer: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Auf einen Blick

Objektnummer	23013074
Wohnfläche	ca. 203,5 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2021
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.480.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP	Endenergiebedarf	26.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.10.2030	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuernng	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Ein erster Eindruck

Auf einem wunderschönen, eingewachsenen Grundstück ist Ihr imposantes neues Zuhause entstanden. Die familienfreundliche und sehr gut angebundene Lage von Düsseldorf Lohausen perfektionieren dieses Angebot. Das im Bauhaus-Stil errichtete Einfamilienhaus ist einseitig angebaut (DHH) und besticht durch eine luxuriöse Ausstattung. Eine Einzelgarage mit Sektionaltor und ein Außenstellplatz gehören natürlich ebenfalls dazu. Neben hochwertigen Materialien und großzügiger Raumaufteilung erwarten Sie hier auch ein hoher Standard beim Schallschutz und der Energieeffizienz. Mit dieser Immobilie sind Sie für die Zukunft gerüstet. Im Erdgeschoss herrscht großzügige Offenheit zu dem herrlichen Garten hin. Dreifach verglaste, bodentiefe Fensterelemente mit zeitgemäßer Beschattung heben die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich nahezu auf. Vor dem gut geschnittenen großen Wohnzimmer liegt Ihre ca. 24 m² große Terrasse. Die geräumige Küche wird von einem raffinierten Eckfensterelement umrahmt. Ein Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC komplettieren das Erdgeschoss. Das Obergeschoss bietet drei großzügige Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer, ein en-suite Masterbadezimmer mit Walk-in Dusche sowie ein zusätzliches Duschbad. Auch hier dürfen Sie mit absolut hochwertigen Materialien und zeitloser Eleganz rechnen. Im Staffelgeschoss befindet sich ein beeindruckendes Studio-Zimmer, optional mit einem separaten Badezimmer zu gestalten. Eine große Terrasse bietet Ihnen hier oben neben dem Garten einen ansprechenden Bereich im Freien. Überzeugen Sie sich selbst von diesem seltenen Angebot in gefragter Lage!

Objektnummer: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Ausstattung und Details

Das Gebäude wurde nach neuestem Standard mit hochwertigen Materialien und hoher Energieeffizienz errichtet. Eine genaue Beschreibung können Sie der Baubeschreibung entnehmen, einige Merkmale sind vorab:

- Außenwände mit keramischen Klinkerriemchen
- Alle Geschosse mit Wärmedämm-Verbundsystem aus schwer entflammbarer Mineralwolle
- Dreifachverglasung Schallschutzklasse 4
- Be- und Entlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung
- Einbruchhemmende Fenster und Türen
- Fußbodenheizung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe als Heizenergieträger
- Steinböden und Eichenparkett
- Großer Wohn-Ess-Kochbereich mit optionaler Einbauküche
- Garage
- Geräumiger Hauswirtschaftsraum
- Hochwertige Sanitärobjekte und Armaturen
- Gepflasterte Zuwegungen und Zufahrt mit Anpflanzungen

Weitere Einzelheiten finden Sie in der Baubeschreibung, welche wir Ihnen gerne bei Bedarf zukommen lassen können.

Objektnummer: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Alles zum Standort

Düsseldorf – Lohausen ist ländlich gelegen und auch das Dorf mit Herz genannt. Nicht weit vom traditionsreichen Kaiserswerth – und dem Rhein - für Spaziergänge entfernt. Schöner und grüner geht es nicht! Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen. Der Lantzsche Park befindet sich in der Nachbarschaft. Und auch die Internationale Schule (ISD) kann bequem mit dem Fahrrad erreicht werden. Die Verkehrsanbindungen sind optimal: Bus- und U-Bahn-Haltestellen, 13 Minuten mit der Rheinbahn ins Zentrum Düsseldorfs, 4 Autominuten zum Flughafen, in 2 Autominuten Anschluss an alle wichtige Autobahn-Verkehrsadern (A 44, A 52) In ein paar Gehminuten ist man am Rhein und mit dem Auto oder Fahrrad schnell in den nördlichen Erholungsgebieten. Kindergärten: Kita Im Grund, Im Grund 99, 40474 Düsseldorf Ev. Tageseinrichtung für Kinder Niederrheinstraße, Niederrheinstraße 128, 40474 Düsseldorf Rheinpiloten, Niederrheinstraße 231, 40474 Düsseldorf Grundschulen: KGS Lohausen, Im Grund 78, 40474 Düsseldorf

Objektnummer: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2030. Endenergiebedarf beträgt 26.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 23013074 - 40474 Düsseldorf – Lohausen

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