BOLLMANN
GRUPPE

Bauprojekt

Am Roßpfad 33

40489 Düsseldorf - Wittlaer

Doppelhaushälfte

Garten · Terrasse · Rheinblick · Garage · Stellplätze · PV Anlage

Am Roßpfad 33 · 40489 Düsseldorf - Wittlaer · Doppelhaushälfte - Deutschland

8.00 - 08.10.25 - BOL_QA4-3.01 · ©BOLLMANN GRUPPE · Querenburger Str. 40 - 44789 Bochum

Kurzbeschreibung

In idyllischer Lage am Roßpfad in Düsseldorf Wittlaer, direkt am Rhein, entsteht ein exklusives Bauensemble, das zeitlose Architektur und modernen Wohnkomfort vereint. Die hochwertige Anlage umfasst 4 Doppelhaushälften mit 216m² Wohnfläche und 3 freistehende Einfamilienhäuser direkt am Rhein. Eingebettet in eine ruhige, naturnahe Umgebung bietet das Projekt eine perfekte Balance aus Privatsphäre und urbaner Nähe. Die elegante Fassadengestaltung, durchdachten Grundrisse und hochwertigen Materialien machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Familien, Paare und Einzelpersonen.

Kennzahlen

Typ	Doppelhaushälfte
Etagenzahl	3
Wohneinheiten	1
Wohnfläche	ca. 216 m²
Zimmer	6
Grundstücksfläche	ca. 409 m²
Garage (Breite 3,50 m)	1
Zusätzlicher Stellplatz v. d. Garage	1
Garten	Ja
Terrasse	Ja
Kaufpreis Provisionsfrei für Kaufende	1.785.000,- EUR KfW-55-Standard
Bezugsfrei ab	Baujahr 2026

Makrolage

Düsseldorf-Wittlaer ist ein exklusiver Stadtteil, der durch seine idyllische Lage am Rhein und die hervorragende Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt überzeugt. Die Nähe zu den Autobahnen A44 und A52 sowie zum Flughafen Düsseldorf ermöglicht eine optimale Erreichbarkeit der umliegenden Städte und internationalen Ziele. Die Altstadt, Königsallee und das wirtschaftliche Zentrum Düsseldorfs mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Highlights sind in kurzer Zeit erreichbar.

Zusätzlich bietet die Region eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten in naturnaher Umgebung, darunter Spaziergänge entlang des Rheins und Aktivitäten in umliegenden Grünflächen. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und urbaner Nähe macht Düsseldorf-Wittlaer zu einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt, ideal für anspruchsvolle Berufstätige, Familien und Ruhesuchende gleichermaßen.

Mikrolage

Willkommen am Roßpfad – eine exklusive Adresse für stilvollesWohnen in Düsseldorf Wittlaer, direkt am Rhein.

Das Wohnensemble in idyllischer, naturnaher Lage bietet zeitlose Architektur, großzügigen Wohnkomfort und eine erstklassige Umgebung für Ihr neues Zuhause.

Das Quartier liegt auf der südlichen Seite des Roßpfads und vereint die Ruhe der Natur mit der urbanen Nähe zur Stadt Düsseldorf. Genießen Sie die besondere Lage und eine gewachsene Nachbarschaft mit hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und der öffentliche

Nahverkehr sind in wenigen Minuten erreichbar. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung gelangen Sie schnell ins Stadtzentrum sowie zu den umliegenden Autobahnen.

Verschaffen Sie sich mit der praktischen Umgebungs-Panoramasphere aus 100 m Höhe einen umfassenden Überblick!

(Link zur Projektseite der Bollmann-Gruppe.de)

Grundstück

Das Bauprojekt „Am Roßpfad **33**“ in Düsseldorf-Wittlaer bietet eine exklusive Doppelhaushälfte, die durch zeitlose Architektur, großzügige Wohnflächen und ihre begehrte Lage überzeugt. Das Haus steht direkt an der Straße und punktet mit seiner Nähe zum Rhein, der einen besonderen Charme und hohe Lebensqualität garantiert.

Die Immobilie verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 216 m² und steht auf einem Grundstück von ca. 409 m². Die durchdachte Planung und hochwertige Ausstattung machen das Haus zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Familien, Paare oder Einzelpersonen.

Zu den Ausstattungs-Highlights gehören:

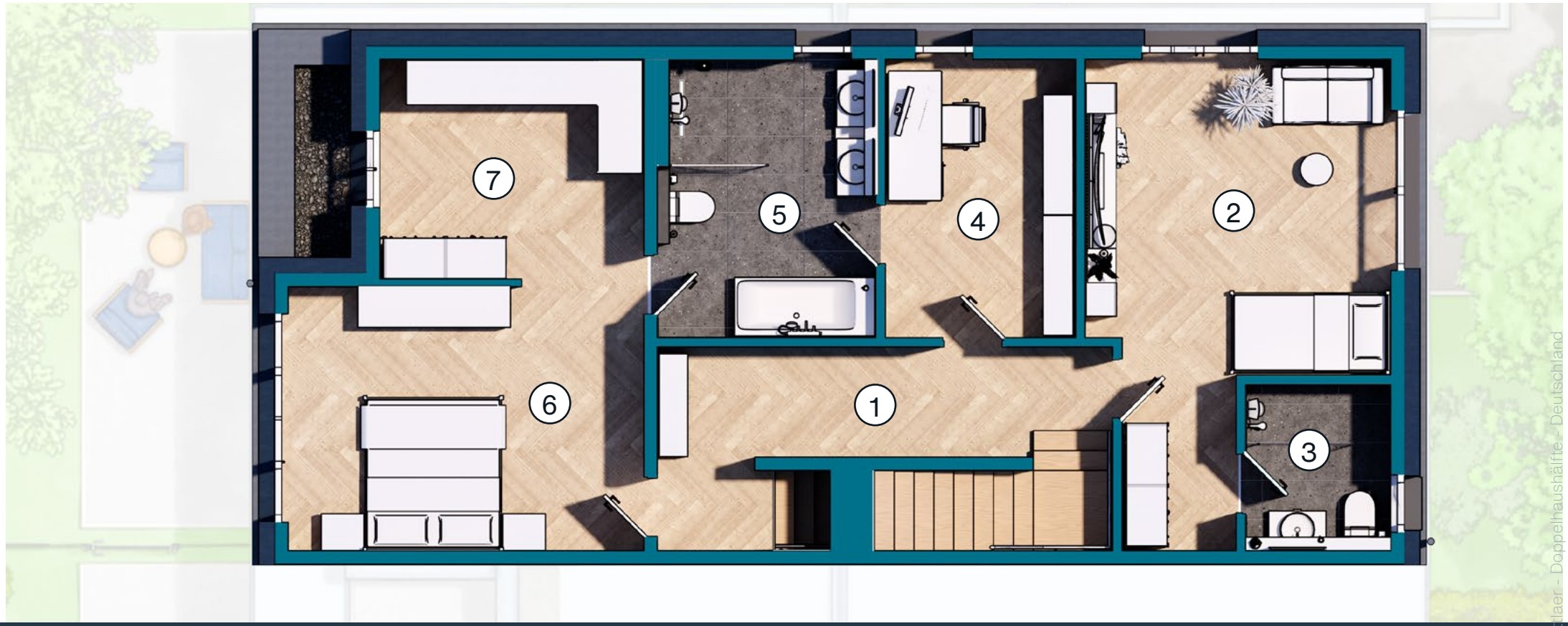
- Eine moderne Photovoltaikanlage für nachhaltige und energieeffiziente Versorgung
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen für höchsten Wohnkomfort
- Eine hochwertige Terrasse und ein großzügiger Garten, die zum Entspannen einladen
- Erstklassig ausgestattete Bäder und stilvolle Materialien für ein luxuriöses Wohngefühl

Das Haus bietet außerdem eine Garage sowie zwei Stellplätze direkt am Grundstück, die bequem zugänglich sind. Die ruhige und dennoch zentrale Lage, kombiniert mit der Rheinnähe und der exklusiven Erschließung, macht „Am Roßpfad 45“ zu einer einzigartigen Wohnadresse, die modernes Wohnen mit einer naturnahen Umgebung vereint.

8.00 - 08.10.25 - BOL_QA4-3.01 · ©BOLLMANN GRUPPE · Querenburger Str. 40 - 44789 Bochum

Erdgeschoss

1. Diele/ Gard.	6,59 m²
2. WC	1,97 m²
3. Kochen	15,86 m²
4. Essen	19,93 m²
5. Wohnen	32,15 m²
6. Terrasse Faktor 0,5	7,50 m²
Gesamt	84,00 m²



Obergeschoss

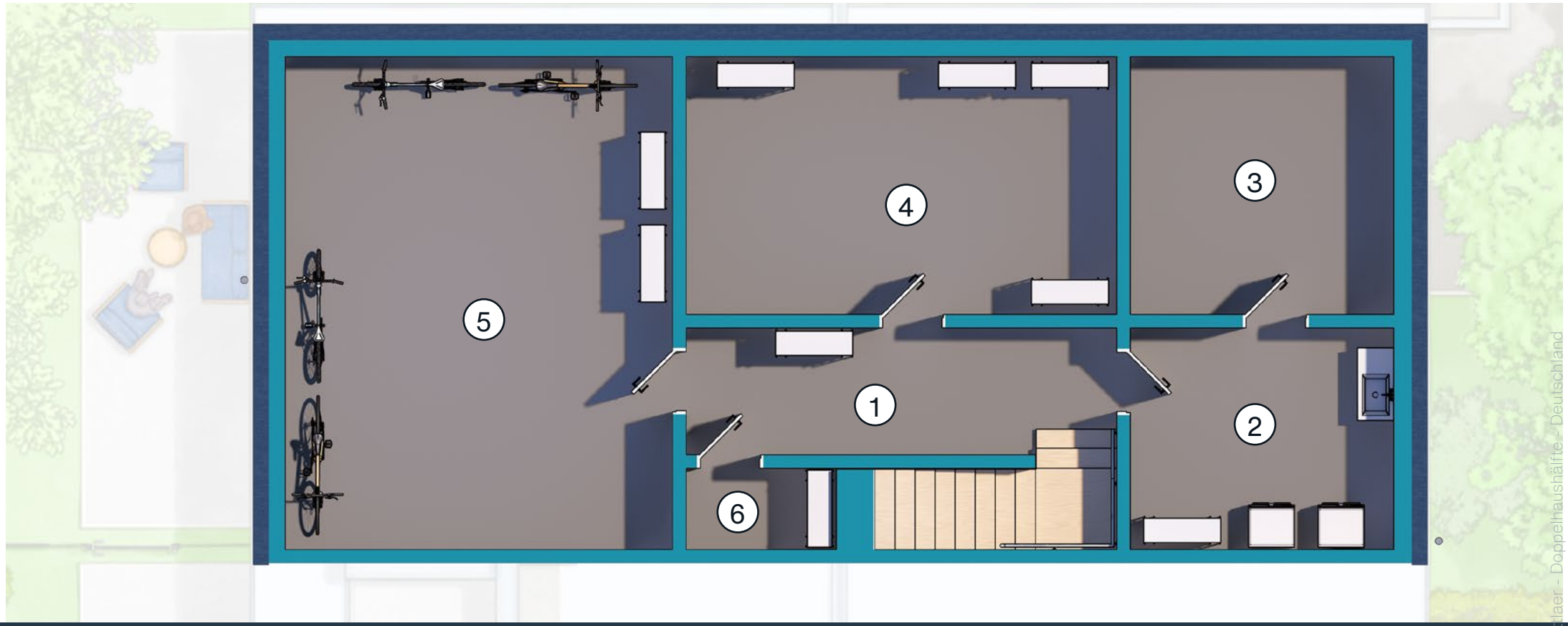
1. Flur	10,05 m²
2. Kind 1	19,43 m²
3. Bad 2	4,06 m²
4. Home Office	8,95 m²
5. Bad 1	10,18 m²
6. Schlafen	15,82 m²
7. Ankleide	9,90 m²
Gesamt	78,39 m²

Am Roßpfad 33 · 40489 Düsseldorf - Wittlaer - Doppelhaushälfte - Deutschland

8.00 - 08.10.25 - BOL_QA4-3.01 · ©BOLLMANN GRUPPE · Querenburger Str. 40 - 44789 Bochum

Dachgeschoss

1. Studio	15,50 m²
2. Loggia Faktor 0,5	1,91 m²
3. Kind 2	23,92 m²
4. Bad	11,83 m²
5. HWR	2,89 m²
Gesamt	56,05 m²



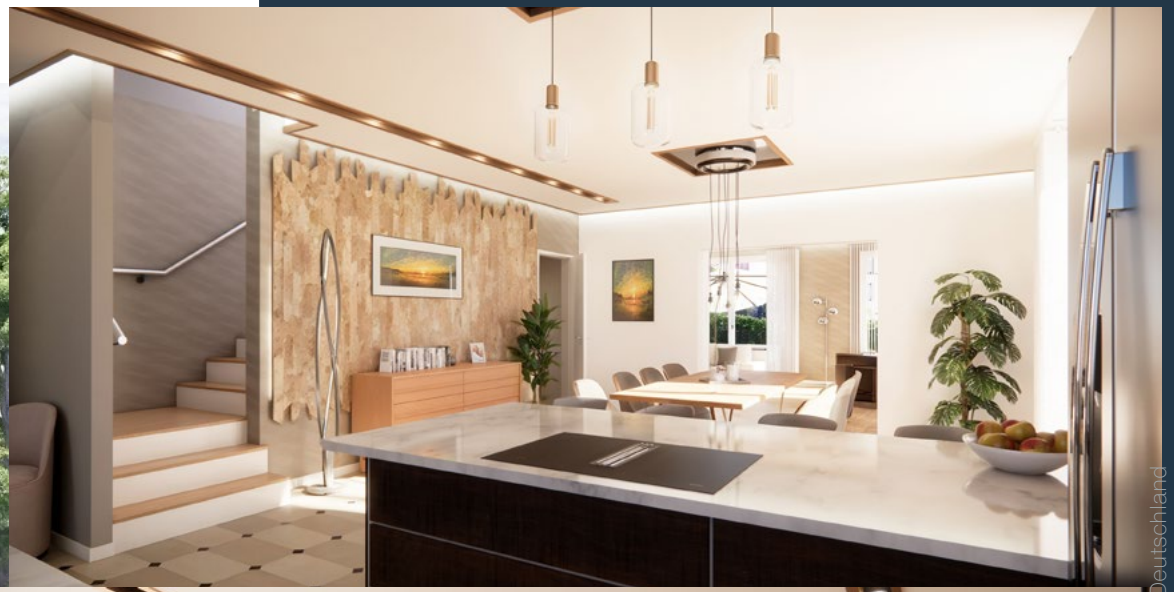
Kellergeschoss

1. Flur	8,77 m²
2. Wa./ Tr.	9,77 m²
3. Technik	11,37 m²
4. Keller 1	18,58 m²
5. Keller 2	31,94 m²
6. Abst.	2,83 m²
Gesamt	83,26 m²

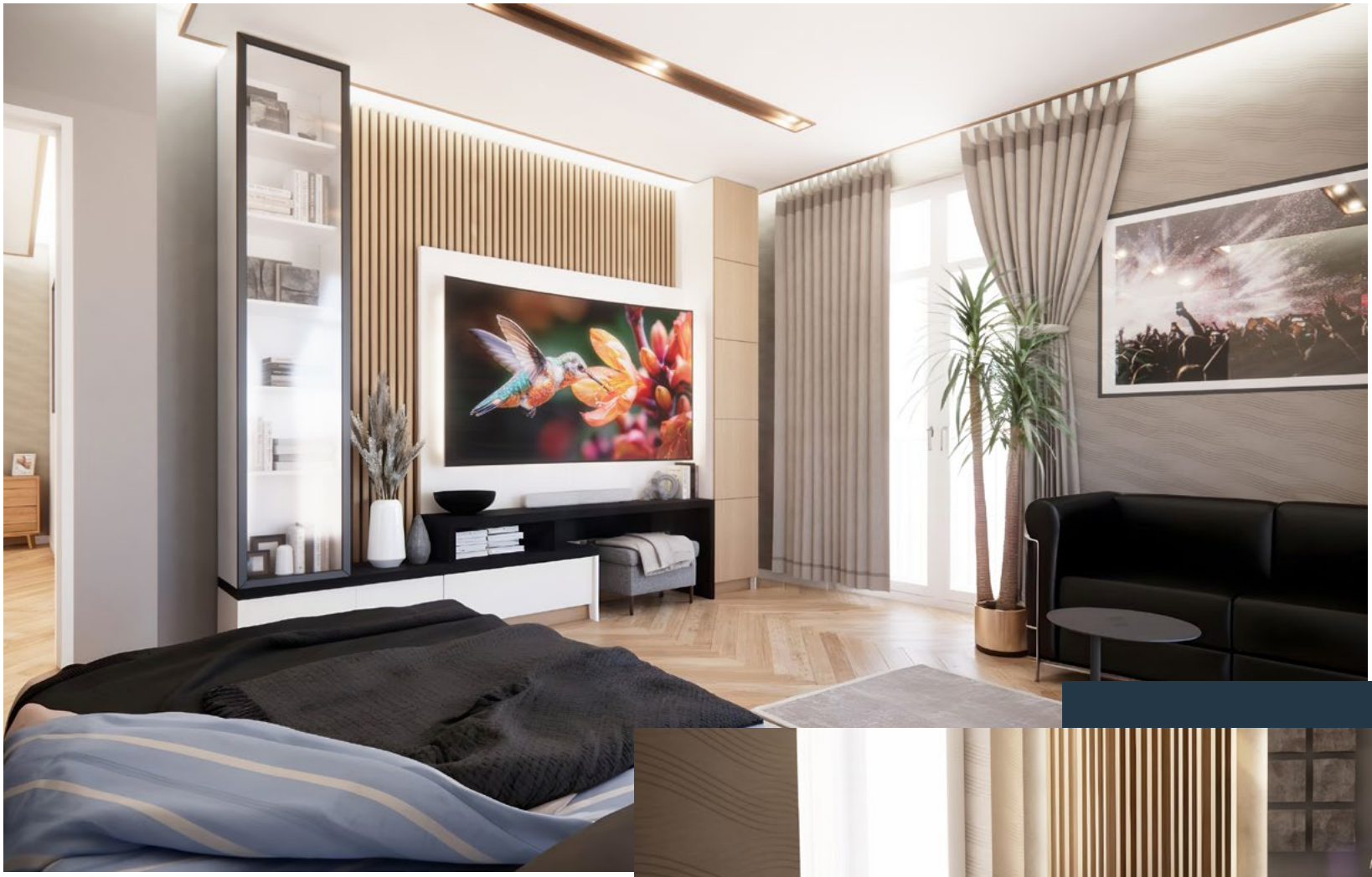
Am Roßpfad 33 · 40489 Düsseldorf - Wittlaer - Doppelhaushälfte - Deutschland

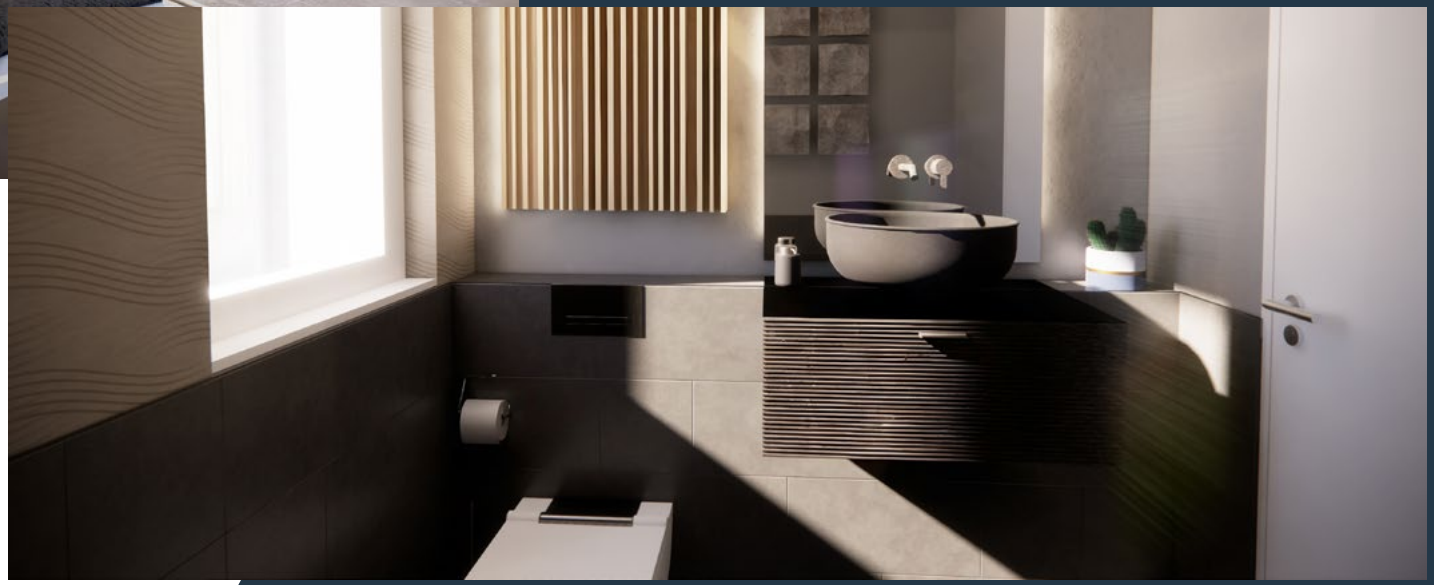
8.00 - 08.10.25 - BOL_QA4-3.01 · ©BOLLMANN GRUPPE · Querenburger Str. 40 - 44789 Bochum

Unverbindliche Visualisierungen



Am Rottpfad 33 · 40489 Düsseldorf – Wittlaer – Doppelhaushälfte – Deutschland





Abbildungen und Flächenangaben können vom tatsächlichen Bauvorhaben abweichen. Druckfehler und Irrtümer vorbehalten. Verbindlich ist ausschließlich die als Vertragsanlage beigefügte Planung (Baubeschreibung und Pläne), die von den dargestellten Informationen abweichen kann.

BOLLMANN
GRUPPE

Querenburger Straße 40
44789 Bochum

+49 234 588 757 23
info@bollmann-gruppe.de
@bollmann-gruppe
https://bollmann-gruppe.de

Grafikdesign, Medien & Visualisierung:
https://visugrun.de

©bollmann-gruppe - alle Rechte vorbehalten