Großzügiges Stadthaus / DHH in bester Lage von Düsseldorf Kaiserswerth



Objektbeschreibung

Diese hier angebotene Stadthaus befindet sich im beliebten Stadtviertel Kaiserswerth. Der Klemensplatz und das Freibad sind fußläufig in ca. 3 Minuten zu erreichen. Innerhalb von ca. 2 Minuten erreichen Sie die Haltestelle der Straßenbahn. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind praktisch gelegen. Diese tolle Lage wird durch die Rheinnähe abgerundet.

Auf ca. 180 m² und drei Etagen können Sie sich frei entfalten und haben eine Vielzahl an Möglichkeiten, die angebotenen Räumlichkeiten nach den eigenen Vorstellungen einzurichten. Nach Betreten des Hauses fällt Ihnen direkt, die besondere Holztreppe ins Auge, die dem Haus einen unverwechselbaren Charakter verleiht. Das Erdgeschoss bietet durch den modernen Grundriss neben einem Gäste-WC, die Möglichkeit einen geräumigen Wohn- und Essbereich zu schaffen, von dem Sie bei gemeinsamen Abendessen einen wunderschönen Ausblick in den idyllischen und gepflegten Garten genießen können. Mit

raumgut immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

der westlichen Ausrichtung haben Sie eine tolle Gelegenheit nachmittags die Sonne zu genießen und ausreichend Spielfläche für die Kinder.

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei Zimmer und ein WC. Sie können hier eine Elternetage schaffen mit eigenem Ankleidebereich und einer Wellnessoase mit Zugang zu der großzügigen Dachterrasse. Genießen Sie Ihren Feierabend entspannt in der Nachmittagssonne mit einer Tasse Kaffee und einem leckeren Stück Kuchen. Diese beschriebene Ausbaureserve hat Ihr zukünftiger Nachbar bereits genutzt.

Das Dachgeschoss bietet mit insgesamt drei weiteren Zimmern und einem Badezimmer, einen perfekten Bereich für Ihre Kinder. Diesen Bereich können Sie ebenfalls nach Belieben und Anzahl der Kinder gestalten. Alternativ können Sie hier einen zusätzlichen Arbeits- oder einen Ankleidebereich schaffen.

Zum Haus gehört ebenfalls der Keller, welcher über eine Waschküche und Trockenbereich, einen Heizungs- sowie einem Vorratsraum verfügt, diese bieten Ihnen nützlichen Stauraum.
Hier haben Sie die Möglichkeit ein Highlight zu schaffen. Ein weiterer Bereich des Kellers eignet sich optimal als "Weinkeller", wo Sie ihren Lieblingswein bei einer perfekten Temperatur lagern können.

In den dazugehörigen Garagen haben Sie ausreichend Platz für Fahrräder und zwei PKW's. Darüber hinaus kann man auf dem Grundstück vor dem Haus weitere Autos parken.

Wir freuen uns Sie persönlich in einem Besichtigungstermin von dem Objekt zu überzeugen.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_CB_1233
PLZ:	40489
Ort:	Düsseldorf

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Verfügbar ab:	nach Absprache
Objektart:	Haus
Objekttyp:	Stadthaus
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	1.180.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	3,57 % inkl. MwSt. €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 178 m²
Grundstücksgröße:	628 m²
Anzahl Zimmer:	9
Anzahl Badezimmer:	2

Energie-Angaben

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Baujahr:	1926
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energiebedarf:	219.2 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	01.05.2030

Lage

Im Düsseldorfer Norden liegt der historische und älteste urkundlich nachweisbare Stadtteil Kaiserswerth. Direkt am Rhein, mit seinen Rheinauen und umgeben von Feldern und Wäldern zählt Kaiserswerth zu einem der exklusivsten Wohnlagen der Landeshauptstadt.

Erstklassige Restaurants, Landgasthöfe und Biergärten bieten eine abwechslungsreiche Küche und diverse Ausgehmöglichkeiten.
In der Kaiserswerther Altstadt oder im Klemensviertel finden sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, sowie Dienstleistungsanbieter. Einmal wöchentlich findet ein Markt mit erstklassiger Fischware auf dem Klemensplatz statt.
Ein Supermarkt im Stadtkern, sowie andere Supermärkte in der direkten Umgebung halten die Einkaufswege kurz und bieten Alles, was man für den Alltag braucht.

Es gibt mehrere Kindertagestätten, die Fußläufig erreicht werden können.
Die Gemeinschaftsgrundschule Kaiserswerth sowie das Suitbertus-Gymnasium, Theodor-Fliedner-Gymnasium und die „International School of Düsseldorf“ ermöglichen alleine in Kaiserswerth bereits eine breite Auswahl an Schulen.
Des Weiteren kommt noch die Fliedner Fachhochschule Düsseldorf hinzu, in der Bachelor- und Masterstudiengänge abgelegt werden können.

Durch die Stadtbahnlinie U79, die an den Haltestellen Kittelbachstraße, Klemensplatz und Kalkumer Schloßallee hält, wird Kaiserswerth mit Düsseldorf und Duisburg-Meiderich verbunden. Die Buslinie 749 bringt Sie nach Ratingen und über die Bundesstraße 8 gibt es eine ideale Nord-Süd-Verbindung.
Um den Rhein zu überqueren existiert eine Fährverbindung zum Meerbuscher Ortsteil Langst-Kierst für Fahrzeuge und Fußgänger.
Des Weiteren haben die Ausflugsschiffe der „Weissen Flotte“ einen Schiffsanleger in

Kaiserswerth, der von und zur Düsseldorfer Altstadt genutzt werden kann.

Die grünen Felder und Rheinauen bieten ideale Möglichkeiten zum Entspannen, Spazieren gehen, Joggen oder Fahrradfahren. Für Sportlerherzen gibt es eine breite Auswahlmöglichkeit an Tennis-, Turn- und Fußballvereinen, die in wenigen Minuten fußläufig erreicht werden können. Pferdefreunde finden verschiedene Reiterhöfe in der Nähe und in zehn bis fünfzehn Minuten, mit dem Auto, erreichen Sie das XXL Fitnesscenter mit Squash und Bowling.

Ausstattung

- gepflegter Garten
- Zentralheizung
- erneuertes Dach und Fassade im Jahr 2010
- elektrische Rolläden
- 2 Garagen
- Stellplätze
- 8,5 Zimmer
- unterkellert
- Wohnfläche ca. 178 m²
- Grundstücksfläche 628 m²
- Kanalsanierung wird vor dem Verkauf durchgeführt

Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität … und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com