# Wohnprojekt in Bestlage: 2-Zimmer-Wohnung mit Außenstellplatz in Kaiserswerth

## Objektbeschreibung

Hiermit bieten wir diese 2-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage von Düsseldorf-Kaiserswerth zum Kauf an. Das Objekt befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet eine hervorragende Gelegenheit, individuellen Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Mit ihrem praktischen Grundriss, hellen Räumen sowie der Terrasse mit angrenzendem Gartenanteil überzeugt die Immobilie durch viel Potenzial und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das großzügige Wohnzimmer lädt ein zur Einrichtung eines gemütlichen Wohn- und Essbereichs mit Blick ins Grüne. Die angrenzende, separate Küche schafft ideale Voraussetzungen für die Installation einer ein- oder doppelseitigen Küchenzeile und bietet Zugang zur Terrasse, wo sich ein einladender Rückzugsort schaffen lässt. Der unkomplizierte Schnitt des Schlafzimmers bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und ergänzt den durchdachten Grundriss der Wohnung. Die zentrale Diele verbindet alle Räume komfortabel miteinander.

Im Keller des Hauses stehen zwei Waschräume mit je einer Waschmaschine und einem Trockner zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie ein eigenes Kellerabteil zur privaten Nutzung zur Verfügung.

Ein KFZ kann bequem auf einem zur Wohnung gehörenden Außenstellplatz geparkt werden.

Die Wohnung ist frei von Mietverhältnissen und eignet sich damit besonders für Käufer, die eine Immobilie zur Umsetzung ihrer Wohnvisionen zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage suchen.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_JHB_3118 |
| **PLZ:** | 40489 |
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | sofort |
| **Objektart:** | Wohnung |
| **Objekttyp:** | Erdgeschoss |
| **Vermarktungsart:** | Kauf |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

| | |
|---|---|
| **Nutzungssart:** | Wohnen |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 315.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Außen-Provision:** | 2,975 % inkl. 19 % MwSt. € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 64 m² |
| **Nutzfläche:** | 27 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 2 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 1 |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1982 |
| **Energieausweis:** | Verbrauchsausweis |
| **Energieeffizienzklasse:** | E |
| **Energieverbrauch:** | 147.3 kWh/(m²a) |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

| | |
|---|---|
| **Energieausweis gültig bis:** | 15.08.2029 |

## 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 den 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 Kindertagesstätten, die fußläufig erreicht werden können. Die Gemeinschaftsgrundschule Kaiserswerth sowie das Suitbertus-Gymnasium, das Theodor-Fliedner-Gymnasium und die „International School of Düsseldorf“ ermöglichen allein 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.

Die grünen Felder und Rheinauen bieten ideale Möglichkeiten zum Entspannen, Spazierengehen, Joggen oder Fahrradfahren. Für Sportlerherzen gibt es eine breite Auswahl an Tennis-, Turn- und Fußballvereinen, die in wenigen Minuten fußläufig erreicht werden können. Pferdefreunde finden verschiedene Reiterhöfe in der Nähe, und in 10 bis 15 Minuten erreichen Sie mit dem Auto das XXL-Fitnesscenter mit Squash und Bowling.

Durch die Stadtbahnlinie U79, die an den Haltestellen Kittelbachstraße, Klemensplatz und Kalkumer Schloßallee hält, wird Kaiserswerth mit dem Düsseldorfer Zentrum 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.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

## Ausstattung

- Düsseldorf-Kaiserswerth
- 2 Zimmer (Küche, Diele, Bad)
- KFZ-Stellplatz
- renovierungsbedürftiger Zustand mit viel Potenzial
- Terrasse mit Gartenanteil
- separate Küche
- Waschmaschinenstellplatz
- Kellerabteil
- Gegensprechanlage
- Einbauschränke
- Gas-Zentralheizung
- Hausgeld inkl. Rücklage: 400,00 €
- frei von Mietverhältnissen
- für Kapitalanleger oder Eigennutzer

## 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.

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