# Freistehendes Einfamilienhaus mit idyllischem Garten in D-Wittlaer - direkte Rheinnähe

## Objektbeschreibung

Gerne stellen wir Ihnen dieses freistehende, mit Klinker verzierte und 2004 erbaute Einfamilienhaus vor. In zweiter Reihe lebt man hier, in dem mit Villen und hochwertigen Einfamilienhäusern geprägten Viertel, ausgesprochen gut und ruhig. Den Rhein erreichen Sie innerhalb weniger Gehminuten, die Verkehrsanbindungen sind günstig, dank Bushaltestelle unmittelbar vor der Tür und Geschäfte des täglichen Bedarfs finden sich in der direkten Umgebung.

Das ca. 576 m² große Grundstück, mit Süd-Ost-Ausrichtung, bietet einen Garten für die ganze Familie. Die Sonnenterrasse ist ein toller Loungebereich und verspricht entspannte Sommertage und schöne Abende mit Familie und Freunden. Die Bangkirai Brücke ist ein wahres Highlight und verbindet die große Terrasse mit der Wiese. Auf der zweiten Terrasse finden tolle Barbeques statt und die traumhafte Bepflanzung erledigt das Übrige, damit Sie sich in Ihrer eigenen Oase wohl fühlen.

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

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

Im Erdgeschoss des Hauses finden Sie einen ca. 51 m² großen Wohn- und Essbereich. Die Panoramafenster und der Wintergarten durchfluten die Räumlichkeiten mit Licht und der Kaminofen sorgt für angenehme Wintertage. Die geräumige Küche kann mit viel Arbeits- und Staufläche überzeugen und ist mit einer Glasschiebetür vom Essbereich trennbar. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein praktisches Arbeitszimmer und das Gäste-WC. Drei Schlafzimmer sowie zwei vollausgestattete Badezimmer befinden sich im ersten Obergeschoss. Hier können Sie sowohl in den Genuss einer Dusche, sowie einer Badewanne kommen. Die Schlafzimmer sind praktisch geschnitten und bieten viel Platz für Ihre Familie. Über eine Ausklappleiter gelangt man auf den Dachboden, der als weitere Lagefläche dient.

Einen großen Hobbyraum finden Sie im Souterrain. Mit eigenem Bad kann dieser auch als weiteres Schlafzimmer genutzt werden. Die abschüssige Böschung sorgt dafür, dass Tageslicht durch die großen Glasfenster scheint und schafft so ein wohnliches Gefühl. Ein weiterer Raum kann als Gästezimmer genutzt werden. Der Hauswirtschaftsraum und die Waschküche komplettieren den Kellerbereich.

Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung. Moderne Solarmodule helfen bei der Stromerzeugung. Ein weiteres Highlight ist der Wäscheschacht, der vom 1. OG bis in den Keller reicht und so die Wäsche immer direkt vor der Waschmaschine landet. Für Sicherheit sorgt die Alarmanlage, sowie die höheren Sicherheitsstufen der Fenster und Türen.

Ihre PKWs finden Platz in der großen Garage oder vor dem Haus. Die Garage verfügt auch über einen direkten Zugang zum Garten.

Wenn Wir Ihr Interesse an diesem traumhaften Einfamilienhaus wecken konnten, vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin vor Ort.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_ML_1816 |
| **PLZ:** | 40489 |

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

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

| | |
|---|---|
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | Nach Vereinbarung |
| **Objektart:** | Haus |
| **Objekttyp:** | Einfamilienhaus |
| **Vermarktungsart:** | Kauf |
| **Nutzungssart:** | Wohnen |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 1.820.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Außen-Provision:** | 1,785 % inkl. gesetzlicher MwSt. € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 207 m² |
| **Grundstücksgröße:** | 576 m² |
| **Nutzfläche:** | 104 m² |

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

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

| | |
|---|---|
| **Anzahl Zimmer:** | 6 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 3 |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 2004 |
| **Energieausweis:** | Verbrauchsausweis |
| **Energieverbrauch:** | 56 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 20.08.2024 |

## Lage

Wittlaer liegt im Grüngürtel des Düsseldorfer Nordens. Ein ländlich geprägter Stadtteil, mit mehr als 800-jähriger Geschichte, der sich größter Beliebtheit erfreut und zu den exklusiven Wohnlagen der Landeshauptstadt gehört.
Wenige Schritte vom Rhein entfernt, bietet dieser Stadtteil wunderbare Möglichkeiten, um zu spazieren oder Sport zu treiben.
Mit mehreren Supermärkten in unmittelbarer Nähe, bietet Wittlaer alles für den täglichen Bedarf. Hinzu kommen Restaurants, von einfach bis exklusiv, die tolle Ausgehabende versprechen.

Die Franz-Vaahsen-Grundschule liegt im Ort. Kindertagesstätten sind ebenfalls vorhanden und in dem angrenzenden Stadtteil Kaiserswerth, gibt es drei weiterführende Schulen. Das Suitbertus-Gymnasium, Theodor-Fliedner-Gymnasium und die Internationale Schule Düsseldorf. Hinzu kommt die über Düsseldorf hinaus bekannte Schule St. George's in Duisburg-Süd. Die Fahrtwege halten sich somit in Grenzen.

Die Verkehrsanbindungen sind recht günstig. Die Stadtbahnlinie U79, die Duisburg und Düsseldorf verbindet, ist über die Haltestelle Wittlaer zu erreichen und bringt sie in ca. 20 Minuten ins Zentrum der Landeshauptstadt.

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

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

Des Weiteren gibt es hier die Buslinie 760, die nach Ratingen führt, sowie die für den privaten PKW ausgebaute Bundesstraße 8, die Sie sowohl mit dem Düsseldorfer Flughafen, als auch mit der Autobahn 44 und 59 verbindet. Somit können die umliegenden Städte gut erreicht werden.

## Ausstattung

- freistehendes Einfamilienhaus in zweiter Reihe
- großer Wohnbereich
- geschmackvoller Garten mit südlicher Ausrichtung
- zwei Terrassen (teilweise mit Sonnenschutz)
- Solar-Anlage
- wohnliches Souterrain
- großer Hobbyraum
- Gästezimmer im Keller
- Badezimmer im Keller
- 2 separate Bäder im 1. OG
- Dusche und Badewanne
- Dachboden als Lagerfläche
- Doppelgarage mit Zugang zum Garten
- hochwertiger Fliesenboden in Holzoptik
- Parkettboden
- Gasheizung inkl. Warmwasseraufbereitung
- Klimaanlage im (Wohn-, Elternschlaf- und Kinderzimmer 1)
- Alarmanlage
- Wäscheschacht ( 1. OG - UG)
- Baujahr 2004
- Wohnfläche ca. 207 m²
- Nutzfläche ca. 104 m²

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

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

## 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