# Schöne 2-Zimmer-Gartenwohnung als Kapitalanlage in begehrter Rheinnähe von Düsseldorf-Kaiserswerth

## Objektbeschreibung

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger Lage in Düsseldorf Kaiserswerth.
Der Rhein, Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie der öffentliche Nahverkehr liegt in unmittelbarer Umgebung und können fußläufig in nur wenigen Gehminuten erreicht werden.

Bei dem Objekt handelt es sich um eine gut vermietete Wohnung als Kapitalanlage. Die Kaltmiete beträgt 770,00 EUR und der Mietvertrag besteht seit 2017.

Die bodentiefen Fenster im Wohnbereich durchfluten den Raum mit Licht. Der angrenzende Wintergarten sorgt für einen ganz besonderen Charme und lädt zum

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

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

Wohlfühlen ein.

In der Küche finden Sie alle nötigen Anschlüsse und können eine eigene Einbauküche nach Ihren Vorstellungen gestalten. Über den Flur, welcher mit einer praktischen Abstellkammer versehen ist und für ausreichend Stauraum sorgt, erreichen Sie auch das weiß geflieste Badezimmer mit Badewanne.
Über das gut geschnitten Schlafzimmer gelangen Sie auf die dazugehörige Terrasse, sowie in den begrünten und gemütlichen Garten der Wohnung.

Der Boden ist teilweise im Wohn,- und Schlafzimmer mit Parkett und Laminat, sowie in den restlichen Räumen mit Fliesen ausgelegt. Die Wohnung wird über eine neuwertige Zentralheizung beheizt und die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Durchlauferhitzer im Badezimmer bzw. ein Untertischgerät in der Küche.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil. Des Weiteren haben die Bewohner des Hauses die Möglichkeit Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner in der gemeinschaftlichen Waschküche zu betreiben.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser gemütlichen Wohnung wecken konnten, vereinbaren wir selbstverständlich gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen, damit Sie sich einen besseren Eindruck von den Räumlichkeiten verschaffen können.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_ML_1251 |
| **PLZ:** | 40489 |
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | |
| **Objektart:** | Wohnung |

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

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

| | |
|---|---|
| **Objekttyp:** | Erdgeschoss |
| **Vermarktungsart:** | Kauf |
| **Nutzungssart:** | Wohnen |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 310.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Außen-Provision:** | 3,48 % € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 65 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 2 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 1 |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1991 |
| **Energieausweis:** | Verbrauchsausweis |
| **Energieverbrauch:** | 147 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:** | 25.01.2028 |

## 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

- 2 Zimmer (Küche, Diele, Bad)

- Wintergarten

- Terrasse und eigener Garten (ca. 55 m²)

- Badezimmer mit Badewanne

- Abstellkammer

- Waschküche

- Kellerabteil

## 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