Gestalten Sie Ihr Traumhaus: Reihenendhaus mit gemütlichem Garten, Garage und Potenzial.

Objektbeschreibung

Dieses angebotene Reihenhaus befindet sich im gut angebundenen Düsseldorfer Stadtteil Lichtenbroich. Hier vereinen sich ruhiges, familienfreundliches Wohnen und eine hervorragende Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt sowie das regionale Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe unterstreichen die ausgezeichnete Infrastruktur dieses Wohnstandorts.

Das im Jahr 1989 erbaute Haus steht auf einem ca. 242 m² großen Grundstück und verfügt über eine Gesamtnutzfläche von rund 146 m², davon etwa 108 m² Wohnfläche. Diese verteilt sich aktuell auf vier Zimmer über drei Etagen. Die Immobilie wurde zuletzt als Zweiparteienhaus genutzt, wodurch sich aus dem aktuellen Grundriss insbesondere im Obergeschoss flexible Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Bereits beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den offen gestalteten Wohn- und

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Essbereich mit angrenzender Küche. Das durchdachte Raumkonzept entspricht modernen Wohnansprüchen und wird durch die große, südwestlich ausgerichtete Fensterfront mit viel Tageslicht durchflutet. So entsteht eine helle und angenehme Wohnatmosphäre, in der sich das Familienleben wunderbar entfalten kann. Ein Gäste-WC in der Diele sorgt dabei für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Über eine Holztreppe erreichen Sie das erste Obergeschoss. Hier befindet sich das großzügig geschnittene Schlafzimmer mit Bad en Suite. Der vorhandene Parkettboden lässt sich durch Aufarbeitung wieder in einen hochwertigen Zustand versetzen. Die derzeit offene Raumstruktur kann bei Bedarf in bis zu drei Zimmer aufgeteilt werden und bietet damit ideale Voraussetzungen für Kinderzimmer oder ein Homeoffice.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohncharakter und kann als individuelles Zimmer genutzt werden.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten. Er bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und lädt dazu ein, eine persönliche Wohlfühloase im Grünen zu schaffen – sei es für spielende Kinder, gesellige Grillabende oder entspannte Stunden im Freien. Von hier aus besteht zudem Zugang zur Garage sowie zu einem Gartenhaus mit zusätzlichem Stauraum.

Der Kellerbereich ist durch einen begrünten Lichtschacht mit direktem Gartenzugang angenehm hell und vermittelt kein typisches Untergeschossgefühl. Der Raum eignet sich ideal als Hobbyraum oder Gästebereich und wird durch ein vorhandenes Duschbad ergänzt.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet dadurch großes Potenzial zur individuellen Gestaltung. In den vergangenen Jahren wurden Isolierungsarbeiten im Untergeschoss und notwendige Instandhaltungsarbeiten durchgeführt, sodass eine solide Grundlage gegeben ist.

Mit überschaubarem Aufwand lässt sich hier ein persönliches Zuhause in attraktiver Lage von Düsseldorf realisieren – perfekt für Familien, die sich den Traum vom Eigenheim mit Garten und Stadtnähe erfüllen möchten.

Gerne stellen wir Ihnen diese charmante Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor und freuen uns auf Ihre Anfrage.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_3011
PLZ:	40472
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	sofort
Objektart:	Haus
Objekttyp:	Reihenend
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	490.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	2,5 % inkl. gesetzl. MwSt. €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 108 m²

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Grundstücksgröße:	242 m²
Nutzfläche:	145 m²
Anzahl Zimmer:	6
Anzahl Badezimmer:	2

Energie-Angaben

Baujahr:	1990
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzsklasse:	F
Energieverbrauch:	174.2 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	21.11.2034

Lage

Der Stadtteil Lichtenbroich liegt im Norden von Düsseldorf und ist nicht zuletzt aufgrund seiner gut ausgebauten Infrastruktur besonders bei jungen Menschen und Familien sehr beliebt.

Neben der attraktiven Lage gibt es weitere Faktoren, die Lichtenbroich besonders lebenswert machen, wie beispielsweise die Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Im Norden wird der Stadtteil vom Forstbusch umgeben, der zu entspannten Waldspaziergängen oder Ausflügen an den Lichtenbroicher Baggersee einlädt, wo Aktivitäten wie Angeln, Baden oder Bootfahren möglich sind. Darüber hinaus verfügt der Stadtteil über einen Sportplatz mit Fußballfeld, mehrere Tennisplätze, eine Kegelbahn sowie ein vielseitiges Fitnessstudio

mit Wellnessbereich und kleinem Schwimmbad. Zudem finden in Lichtenbroich regelmäßig Straßenfeste und Flohmärkte statt, die vom Fest- und Förderverein organisiert werden.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend: Geschäfte des täglichen Bedarfs sind zahlreich vorhanden und im gesamten Stadtteil gut erreichbar. Mehrere Supermärkte, Drogerien, Apotheken, ein Baumarkt sowie weitere Einzelhandelsangebote, die über den täglichen Bedarf hinausgehen, unterstreichen die Attraktivität des Standorts. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Restaurants mit internationaler Küche, darunter chinesische, mongolische und italienische Spezialitäten.

Besonders für Familien ist Lichtenbroich interessant: Direkt im Stadtteil befinden sich vier Kindergärten sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Stadtteilen angesiedelt und sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ideal und insbesondere für Pendler attraktiv. Lichtenbroich wird von den Autobahnen A44 und A52 umrahmt, über deren Anschlussstellen die umliegenden Städte schnell erreichbar sind. Der Flughafen Düsseldorf ist in nur wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Zudem steht ein gut ausgebautes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln zur Verfügung.

Ausstattung

- familienfreundliches Reihenendhaus in Lichtenbroich
- aktuell 4 Zimmer
- Konstellationspotenzial auf bis zu 5 Schlafzimmer
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Badezimmer mit Duschwanne und Fenster im 1. OG
- offener Küchenbereich
- ausgebautes Kellergeschoss mit Duschbad / Waschraum
- ca. 242 m² Grundstücksfläche
- ca. 146 m² Nutzfläche mit ca. 108 m² Wohnfläche
- Terrassenbereich südwestlicher Ausrichtung
- begrünter Garten mit Gartenhaus

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- Einzelgarage mit Außenstellplatz

- Abstellraum im Keller und Dachboden

- Gastherme

- Parkett-, Laminat-, Fliesen- und Teppichboden

- Holzfenster

- Velux-Fenster

- Rollläden

- renovierungsbedürftiger Zustand

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