Moderne 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in D-Wittlaer mit eigenem Garten



Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine Eigentumswohnung zum Kauf an, welche sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in begrünter und ruhiger Lage in Düsseldorf Wittlaer/ Einbrungen befindet. Einen Bäcker, eine Kindertagesstätte und ein Ärztehaus liegen in direkter und fußläufiger Nähe. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und können in wenigen Fahrminuten erreicht werden.

Die Wohnung besticht mit einer Wohnfläche von ca. 96 m² und überzeugt mit einer optimalen Raumaufteilung. Des Weiteren sorgen bodentiefen Fenster für großartige Lichtverhältnisse in den gesamten Räumlichkeiten. Die Wohnung ist unterteilt in zwei Schlafzimmer, einen offen Wohn- und Küchenbereich, ein Wannen- und ein Duschbadezimmer, sowie einem eigenen Garten.

Die Küche verfügt über eine hochwertige Einbauküche, welche mit allen nötigen

Raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Elektrogeräten ausgestattet und ein wahrer Blickfang ist. Der offene Wohnbereich bietet viel Platz, um sich ganz individuell einzurichten. Von hier gelangen Sie auf die nach Süd-Westen ausgerichtete Terrasse, sowie den gemütlichen und begrünten Garten.

Über die Diele, welche mit einem großen Einbauschrank versehen ist, gelangen Sie zum einen, in das modern gestaltete Wannenbadezimmer, als auch in das separate Duschbadezimmer. Außerdem bietet die Wohnung, zwei weitere Zimmer, welche sich beispielsweise als Kinder- und Schlafzimmer gestalten lassen.

Alle Räume der Wohnung sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und separat über ein Thermostat regelbar. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral und auf dem Dach befindet sich zusätzlich noch eine Solaranlage. Die Wohnräume sind mit einem qualitativ hochwertigen Parkettboden, sowie in den Bädern und der Küche gräuliche Fliesen ausgelegt. Die Fenster können mit elektrischen und zeitgesteuerten Rollladen abgedunkelt werden und sind alle abschließbar.

Ein eigener Kellerraum steht zur Verfügung, sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage, welche bequem über dem hauseigenen Aufzug erreicht werden können.
Ihre Waschmaschine und Ihr Trockner finden in dem gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum des Hauses ihren Platz.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser modernen Eigentumswohnung wecken konnten, vereinbaren wir selbstverständlich gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_1569
PLZ:	40489
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	Nach Vereinbarung

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Erdgeschoss
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	495.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	3,57 % inkl. MwSt. €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 96 m²
Anzahl Zimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	2

Energie-Angaben

Baujahr:	2011
Energieausweis:	Bedarfsausweis

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Energiebedarf:	54.2 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	17.02.2021

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 der Fluss, mit seinen Auen, wunderbare Plätze um zu spazieren oder Sport zu treiben.
Mit zwei Supermärkten in unmittelbarer Nähe, gibt es in Wittlaer schon ideale Möglichkeiten sämtliche Dinge für den täglichen Bedarf zu besorgen. 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. Die Fahrtwege halten sich somit in Grenzen.

Die Verkehrsanbindungen bieten ebenfalls gute Möglichkeiten. Die Stadtbahnlinie U79, die von Duisburg nach Düsseldorf verläuft, ist über die Haltestelle Wittlaer zu erreichen und bringt sie in ca. 20 Minuten ins Zentrum der Landeshauptstadt.
Hinzu kommt die Buslinie 760, die nach Ratingen führt, sowie für den privaten PKW, die ausgebaute Bundesstraße 8, die Sie sowohl zum Düsseldorfer Flughafen bringt, als auch mit der Autobahn 44 und 59 verbindet und so die umliegenden Städte gut erreicht werden können.

Ausstattung

- 3 Zimmer (Küche, Diele, 2 Bäder)
- Dusche und Badewanne
- Terrasse
- eigener Garten
- Gartenhaus mit eingebauter Sauna

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- moderne Einbauküche

- Parkettboden

- Einbauschrank

- Fußbodenheizung

- elektrische Rollläden

- Aufzug

- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum

- Kellerverschlag

- Tiefgaragenstellplatz (20.000,00 EUR)

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