Der Traum vom Wohnen - privat gelegenes Einfamilienhaus in zweiter Reihe



Objektbeschreibung

An einer der gefragtesten Straßen von Düsseldorf-Lohausen gelegen, befindet sich dieses wunderschöne und freistehende Einfamilienhaus in zweiter Reihe. Das Grundstück erreichen Sie über einen asphaltierten Privatweg. Der Rhein, die Internationale Schule, der historische Ortskern von Kaiserswerth und ideale Einkaufsmöglichkeiten auf der Niederrheinstraße liegen nur wenige Minuten entfernt. Dieser im Jahr 2005 qualitativ hochwertig und modern erbaute Traum vom Eigenheim bietet mit ca. 259m² Wohnfläche und zusätzlichen ca. 92m² Nutzfläche viel Platz für Ihre Familie. Der gepflegte und private Garten erstreckt sich über das ca. 678m² große Grundstück. Dank der südwestlichen Ausrichtung haben Sie die Möglichkeit viele Sonnenstunden auf der Terrasse zu genießen. Durch die bewachsene Grundstücksumrandung lebt es sich hier sehr ruhig, dennoch in einer angenehmen Nachbarschaft. Direkt mit dem Haus verbunden, befinden sich zwei PKW-Garagen in denen Sie Ihre Autos geschützt vor Wind und Wetter unterstellen können.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Beim Betreten des Hauses bemerken Sie direkt den außergewöhnlich hellen und großzügigen Eingangsbereich. Der Blick reicht, dank der verglasten Flügeltür, bis in das Wohnzimmer. Das geschmackvolle Gäste-WC, sowie eine Garderobe runden das Entrée ab.
In der Küche befindet sich eine hochwertige Einbauküche, die mit deutschen Markengeräten ausgestattet ist. Die Kochinsel bietet viel Arbeitsfläche und in den Schränken findet man eine große Menge an Stauraum, wodurch die Küche nicht nur optisch gut aussieht, sondern auch praktisch ist. Weitere Lagerfläche bietet der Hauswirtschaftsraum, der von einer der Garagen direkt betreten werden kann.
Viele schöne Momente mit Familie und Freunden werden an der großen Tafel im Esszimmer zelebriert. Durch die Schiebetüren kann der Raum nach Bedarf komplett abgetrennt oder offengehalten werden. Auf der Rückseite der Trennwand zum Wohnbereich findet man den offenen Kamin, der an kalten Wintertagen ein angenehmes Klima erzeugt und gemütliche Lese- und Weinabende verspricht. Die bodentiefen Fenster durchfluten die Wohn- und Essräumlichkeiten mit Licht und bringen die zeitlosen Vintage-Holzdielen besonders zur Geltung.

Im ersten Obergeschoss finden sich drei Schlafräume, die aktuell als Kinder- und Elternschafzimmer fungieren. Die Räume bieten dank der Einbauschränke viel Stellfläche. Am Ende des Flurs befindet sich ein begehbarer Kleiderschrank. Es gibt zwei separate Badezimmer auf dieser Etage, ein geräumiges Duschbad und ein großes Wannen- und Duschbad. Die freistehende Badewanne ist ein wahres Highlight.

Das Atelier im Dachgeschoss setzt Ihrer Kreativität keine Grenzen und die vielen Dachflächenfenster sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Der ausgebaute Keller bietet weitere Wohn- und Nutzfläche mit einem Gästezimmer und einem großen Hobbyraum inkl. Tageslicht, einem Duschbad, der Waschküche und der großzügigen Sauna. Mit einem direkten Duschzugang können Sie hier regelmäßig angenehme Saunagänge erleben.

Das gesamte Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgelegt, die über die Gastherme im Dachgeschoss betrieben wird. Warmes Wasser wird ebenfalls darüber erzeugt. Das Haus ist mit einer Alarmanlage ausgestattet, weist hohen Sicherheitsstandard an den Türen und Fenstern auf und hat bereits die Grundlage für die Installation einer Klimaanlage.

Wenn wir Ihr Interesse wecken konnten, vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Daten

ImmoNr:	202847
PLZ:	40474
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	Nach Vereinbarung
Objektart:	Haus
Objekttyp:	Einfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	2.500.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	2,38 % inkl. MwSt. €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 260 m²

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Grundstücksgröße:	678 m²
Nutzfläche:	92 m²
Anzahl Zimmer:	6
Anzahl Badezimmer:	3

Energie-Angaben

Baujahr:	2005
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieverbrauch:	85.5 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	29.03.2031

Lage

Lohausen gehört zu den grünen und sehr gefragten Wohnlagen im Düsseldorfer Norden. Die Rhein- und Stadtnähe, sowie die optimalen Anbindungen z.B. zum internationalen Flughafen Düsseldorf zeichnen diesen Ort aus.

Über die Stadtbahnlinie U79 gibt es eine ideale Verbindung zwischen Duisburg und Düsseldorf, hinzu kommen die S-Bahnlinien S1 und S11, sowie über den Bahnhof des Flughafens Zugang zum Regionalverkehr. Die Buslinien 721, 729, 730, 759, 760, 776, 896, sowie der Schnellbus SB51 verbinden Lohausen schnell und einfach mit den anderen Stadtteilen von Düsseldorf und der direkten Umgebung. Für den PKW bieten sich die Autobahnen 44 und 52, ebenso die Bundesstraße 8 an.

In der Ortschaft finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten. Von großen Supermarktketten bis hin zu kleineren Feinkostläden. Einige Ärzte und Apotheken sind hier

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

ansässig und versorgen Sie mit allem, was für den täglichen Bedarf benötigt wird. In Lohausen befindet sich die Grundschule Lohausen und die Internationale Schule Düsseldorf. In den angrenzenden Orten finden sich weitere Schulen, wie die zwei privaten Gymnasien in Kaiserswerth, oder weiterführende Schulen in Stockum, wie das Max-Planck-, oder Georg-Büchner-Gymnasium.

Die reizvolle Niederrheinlandschaft bietet zu jeder Jahreszeit die Gelegenheit aktiv zu entspannen – Spazieren, Fahrradfahren und Joggen sind für Sportbegeisterte Möglichkeiten zu dem Lohausener Sportverein oder den zahlreichen Angeboten im Düsseldorfer Norde und der direkten Nähe zur Esprit-Arena.

Ausstattung

- 4 Schlafzimmer
- 3 Bäder (2x 1. Obergeschoss und 1x Untergeschoss)
- Gäste-WC (Erdgeschoss)
- Atelier im Dachgeschoss
- Baujahr 2005
- Süd-West Garten
- ca. 259m² Wohnfläche
- ca. 92m² Nutzfläche
- hochwertiger Vintage Dielenboden
- hochwertige Fliesen / Steinzeug
- Fußbodenheizung
- Gastherme inkl. Warmwasseraufbereitung
- Sauna mit Duschzugang
- Klimaanlage möglich
- außergewöhnliche Deckenhöhen
- 2 PKW-Garagen
- hochwertige Einbauküche samt Markengeräten
- Kochinsel

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- Alarmanlage

- hoher Sicherheitsstandard bei Fenstern / Türen

- freistehende Badewanne

- begehbarer Kleiderschrank

- Massivholztüren (Spezialanfertigungen)

- teilüberdachte Terrasse

- großer Hobbyraum im Keller inkl. Tageslicht

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