# 800 m² Garten: Reihenendhaus in ruhiger Wohnsiedlung von Kaiserswerth



## Objektbeschreibung

Hier präsentieren wir Ihnen ein charmantes Reihenendhaus mit großzügiger Gartenfläche in einer familienfreundlichen Wohnsiedlung im begehrten Düsseldorfer Stadtteil Kaiserswerth. Das im Jahr 1984 errichtete Haus steht auf einem ca. 600 m² großen Grundstück mit einer gepachteten Fläche von weiteren 497 m² und bietet mit einer Wohnfläche von rund 158 m² ausreichend Raum für vielfältige Wohnbedürfnisse. Die Immobilie erstreckt sich über drei Etagen und verfügt über insgesamt sechs Zimmer, eine Küche, zwei Bäder, ein Gäste-WC, einen Keller- und Abstellraum, einen ausgebauten Dachboden sowie einen Balkon und einen Terrassenbereich. Ergänzend steht ein zusätzlich gepachteter Gartenlandanteil mit über 400 m² Fläche zur privaten Nutzung zur Verfügung, der das großzügige Außenangebot ideal abrundet. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Bars und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung, ebenso sind der öffentliche Nahverkehr und das Rheinufer in wenigen Gehminuten bequem erreichbar.

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

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

Der Zugang zum Haus erfolgt über das Erdgeschoss, das als Keller- und Nutzebene ausgelegt ist. Hier befinden sich ein Heizungsraum, ein separater Abstellraum sowie ein großzügiger Kellerraum, der sich hervorragend als Hauswirtschaftsraum eignet. Neben ausreichend Stauraum verfügt dieser Bereich über einen Waschmaschinenanschluss sowie Stellfläche für einen Trockner.

Über die Treppe in der Diele gelangen Sie in das erste Obergeschoss, das den zentralen Wohnbereich des Hauses bildet. Rechter Hand eröffnet sich der offene Essbereich mit unmittelbar angrenzender Küche, die mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet ist. Der großzügige Wohnraum bietet Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und beeindruckt durch den freien Blick in den weitläufigen Garten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die südlich ausgerichtete Sonnenterrasse, die ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien bietet und den ganzen Tag über von Sonne verwöhnt wird. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Das zweite Obergeschoss umfasst ein geräumiges, nach Norden ausgerichtetes Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer mit Blick in den Garten, die sich hervorragend als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Von diesen Räumen aus ist zudem der Balkon zugänglich, der einen schönen Ausblick in den Außenbereich ermöglicht, welcher durch den Baum- und Pflanzenbestand in den warmen Monaten zu einer regelrechten Oase erblüht.

Im ausgebauten Dachgeschoss stehen Ihnen zwei weitere vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung, die sich beispielsweise als zusätzliche Schlafräume, Hobbybereiche oder Atelier anbieten.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch eine Einzelgarage, die einen komfortablen Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet. Ein weiteres KFZ kann auf dem Freiplatz vor dem Haus geparkt werden.

Das Haus wird im aktuellen Zustand unrenoviert vermietet. Für Mieter bedeutet das: keine Pflicht zu Schönheitsreparaturen bei Auszug.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne laden wir Sie ein, Ihnen dieses besondere Reihenendhaus im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vorzustellen.

## Daten

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

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

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | E 68 |
| **PLZ:** | 40489 |
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | sofort |
| **Objektart:** | Haus |
| **Objekttyp:** | Reihenhaus |
| **Vermarktungsart:** | Miete |
| **Nutzungssart:** | Wohnen |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaltmiete:** | 2.800,00 € |
| **Betriebskosten:** | 200,00 € |
| **Warmmiete:** | 3.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Kaution:** | 9.000,00 € |

## Flächen und Aufteilung

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

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

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 158 m² |
| **Grundstücksgröße:** | 1.097 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 6 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 2 |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1984 |
| **Energieausweis:** | Verbrauchsausweis |
| **Energieeffizienzsklasse:** | F |
| **Energieverbrauch:** | 174.2 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 07.05.2035 |

## 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 den 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

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

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

Alltag braucht.

Es gibt mehrere Kindertagesstätten, die fußläufig erreicht werden können. Die Gemeinschaftsgrundschule Kaiserswerth sowie das Suitbertus-Gymnasium, das Theodor-Fliedner-Gymnasium und die „International School of Düsseldorf“ ermöglichen allein 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.

Die grünen Felder und Rheinauen bieten ideale Möglichkeiten zum Entspannen, Spazierengehen, Joggen oder Fahrradfahren. Für Sportlerherzen gibt es eine breite Auswahl an Tennis-, Turn- und Fußballvereinen, die in wenigen Minuten fußläufig erreicht werden können. Pferdefreunde finden verschiedene Reiterhöfe in der Nähe, und in 10 bis 15 Minuten erreichen Sie mit dem Auto das XXL-Fitnesscenter mit Squash und Bowling.

Durch die Stadtbahnlinie U79, die an den Haltestellen Kittelbachstraße, Klemensplatz und Kalkumer Schloßallee hält, wird Kaiserswerth mit dem Düsseldorfer Zentrum 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.

## Ausstattung

- 6 Zimmer (2 Dielen, Küche, 2 Bäder)
- Balkon & Terrassenbereich in südlicher Ausrichtung
- begrünter Garten mit über 800 m² Fläche
- Parkettboden
- Kamin
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Rollläden
- Gäste-WC
- Einzelgarage mit Freiplatz
- Hauswirtschaftsraum

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

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

- Heizungsraum

- Abstellraum

- Gas-Zentralheizung

- Baujahr 1985

- unrenovierte Vermietung (Befreiung von Schönheitsreparaturen bei Auszug)

## 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