# Reihenmittelhaus mit großzügiger Raumaufteilung - Südgarten und PKW-Garage in top Lage




## Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen ein wahres Raumwunder an. Das Reihenmittelhaus aus den 70er Jahren, bietet Platz für Ihre ganze Familie und besticht mit einer tollen Aufteilung. Das Grundstück, mit ca. 220 m², liegt in einer ruhigen Seitenstraße, die hauptsächlich von Anwohnern genutzt wird, im äußerst attraktiven und familienfreundlichen Stadtteil Kalkum. Die Anbindungen über die B8 oder die umliegenden Autobahnen sind ideal. Dazu können hier Ihre Kinder noch ohne Sorge vor der Tür spielen.

Wenn Sie das Haus betreten, finden Sie sich in der gemütlichen Diele wieder. Zur linken liegt die Gäste-Toilette mit Fenster. Die angrenzende Garderobe bietet Platz für Schuhe und Jacken der ganzen Familie. Darauf folgt das Treppenhaus, von wo Sie in das lichtdurchflutete Wohnzimmer gelangen. Dieses ist aufgeteilt in einen Ess- und einen Wohnbereich, wo gemütlichen Abend mit der Familie nichts im Wege steht. Der familienfreundliche Garten, mit südlicher Ausrichtung, bietet Platz zum Spielen für die

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

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

Kinder und auf der Terrasse finden sich ausreichend Sitzgelegenheiten für Grillpartys mit Freunden. Im vorderen Teil des Hauses liegt die Küche, wo am Morgen in Ruhe gefrühstückt werden kann.

Im ersten Obergeschoss sind alle Räume frei von Schrägen, da das Haus mit einem Flachdach gebaut wurde. Somit verlieren Sie keine Stellfläche und haben in allen Zimmer Platz für große Schränke und Möbel. Auf dieser Etage befinden sich zwei Kinderzimmer und ein Elternzimmer mit Ankleidebereich. Dazu das hübsche Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Der Keller des Reihenhauses überzeugt mit viel Staufläche, dazu verfügt er über eine funktionierende Sauna mit Dusche. In der Waschküche können Sie bequem Ihre Waschmaschine und Trockner aufstellen und es gibt eine Kellertür mit Zugang zum Garten. Im Heizungsraum befindet sich die Gas-Zentralheizung die auch für warmes Wasser sorgt.

Zum Haus gehört noch eine eigene Garage im Garagenhof, der direkt am Ende der Häuserreihe liegt. Dazu sind die Parkmöglichkeiten in der Straße, untypisch für Düsseldorf, hervorragend und Sie finden immer etwas direkt vor Ihrer Haustür.

Wenn wir Ihr Interesse an diesem familienfreundlichen Reihenmittelhaus wecken konnten, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_ML_2095 |
| **PLZ:** | 40489 |
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | Nach Vereinbarung |
| **Objektart:** | Haus |

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

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

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

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 599.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Außen-Provision:** | 2,38 % inkl. MwSt. € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 125 m² |
| **Grundstücksgröße:** | 220 m² |
| **Nutzfläche:** | 59 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 4 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 1 |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1972 |

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

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

| | |
|---|---|
| **Energieausweis:** | Bedarfsausweis |
| **Energiebedarf:** | 258.3 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 13.08.2032 |

## Lage

Kalkum gehört zu einem der exklusiven Stadtviertel von Düsseldorf und liegt im begehrten Norden der Landeshauptstadt. Hier genießt man das ruhige und ländliche Leben, erreicht jedoch auch innerhalb von 15 Minuten das Zentrum von Düsseldorf.

Das Kalkumer Wasserschloss mit dem angrenzenden Landschaftsgarten ist ein attraktives Ausflugsziel für Radfahrer. Am Angermunder See gibt es weitere Freizeitmöglichkeiten wie Wind-Surfen oder Angeln.
Pferdekoppeln und Reiterhöfe ziehen sich durch das Grün um Kalkum und bieten beste Möglichkeiten für Pferdeliebhaber.

Dank der direkt angrenzenden Stadtteile Kaiserswerth, Angermund und Lohhausen sind die Wege zu Einkaufsmöglichkeiten kurzgehalten. Restaurants von asiatischer Küche, über den Biergarten, bis hin zum Edel-Restaurant sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bieten wunderbare Ausgehmöglichkeiten.
Die benachbarten Stadtteile bieten Ärzte aus allen Fachrichtungen, Apotheken und sämtliche Dienstleister und halten Ihre Reisewege kurz.

Die drei überregional bekannten Schulen, Suitbertus-Gymnasium, Fliedner Gymnasium und die Internationale Schule Düsseldorf sind bequem per Fahrrad erreichbar. Dazu kommen einige Kindertagesstätten und Grundschulen.

An der Haltestelle „Kalkumer Schlossallee“ hält die Stadtbahnlinie U79 und bietet eine perfekte Verbindung zwischen Duisburg und der Düsseldorfer Innenstadt.
Dazu kommen die Buslinien 728, 749, 751 und 760, die Sie in die umliegenden Orte bringen.
Die Bundesstraße 8 bietet sich an, um mit dem PKW die Autobahnen 44 und 59 zu erreichen oder in den Düsseldorfer Süden zu gelangen.

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

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

## Ausstattung

- gepflegtes Reihenmittelhaus (Baujahr 1972)
- 3 Schlafzimmer
- großer Wohn- und Essbereich
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC mit Fenster
- geräumige Terrasse
- Garten mit südlicher Ausrichtung
- Sauna im Keller
- Ankleidebereich im Schlafzimmer
- Holz- bzw. Fliesenboden
- Grundstück ca. 220 m²
- Wohnfläche ca. 125 m²
- Nutzfläche ca. 58 m²
- Waschküche im Keller
- Hobbyraum im Keller
- Vorratsraum im Keller
- Diele mit Garderobe
- Keller mit Zugang zum Garten
- eigene Garage im Garagenhof
- Gaszentralheizung aus den 90er Jahren
- Innenwände größtenteils nicht tragend - somit flexible Gestaltungsmöglichkeiten

## 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.

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

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

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