Einziehen und wohlfühlen: Helle & großzügige 3-Zi.-Eigentumswohnung mit Garage in D-Kaiserswerth



Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1966 in einer der begehrtesten Wohnlagen Düsseldorfs. Kaiserswerth zählt zu den beliebtesten Stadtteilen und begeistert mit seinem historischen Charme, einer hervorragenden Infrastruktur sowie kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet und bequem erreichbar. Die ruhige und zugleich exponierte Lage innerhalb einer großzügig begrünten Wohnanlage sorgt für ein besonders angenehmes Wohngefühl. Umgeben von altem Baumbestand und gepflegten Grünflächen genießen Sie hier eine harmonische Verbindung aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Die Wohnanlage präsentiert sich insgesamt sehr gepflegt und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt 453,08 €, wovon 314,03 € umlagefähig sind. Zusätzlich werden monatlich 154,89 € der Rücklage zugeführt. Für die Garage beläuft sich das monatliche Hausgeld auf 26,00 €, davon sind 11,72 € umlagefähig. Die zusätzliche monatliche Zuführung zur Rücklagenbildung beträgt hier 14,00 €. Die Wohnung wird frei von Mietverhältnissen verkauft. Sie bietet damit die perfekte Gelegenheit, sie nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren.

Bereits beim Betreten der ca. 90 m² Wohnung vermittelt die großzügige Diele ein angenehmes Raumgefühl. Der funktionale Grundriss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und sorgt für ein harmonisches Wohnambiente. Besonders hervorzuheben ist der hochwertige Stäbchenparkettboden, der den Wohnräumen eine warme und zeitlose Atmosphäre verleiht. Die separate, helle Küche verfügt über eine helle Einbauküche inklusive Elektrogeräte sowie einen Waschmaschinenanschluss und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf. Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über ein Tageslichtfenster. Zusätzlich steht ein praktisches Gäste-WC zur Verfügung. Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum und unterstreicht die Alltagstauglichkeit der Immobilie.

Das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon bildet das Herzstück der Wohnung. Der Balkon verfügt über eine Markise und bietet einen schönen Blick ins Grüne. Der angrenzende Wohn- und Essbereich eignet sich hervorragend als Esszimmer, Homeoffice oder zusätzliches Zimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein geräumiges Schlafzimmer, in das hervorragend ein Bett sowie Kleiderschränke und ein Schreibtisch reinpasst.

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen, wertvollen Stauraum und eignet sich ideal zur Unterbringung von saisonalen Gegenständen.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser gemütlichen Eigentumswohnung mit viel Potenzial wecken konnten, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_NK_3200

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

PLZ:	40489
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	Sofort
Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Etagenwohnung
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	450.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	Käuferprovision beträgt 2,9 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 91 m²
Anzahl Zimmer:	3

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Anzahl Badezimmer:	1

Energie-Angaben

Baujahr:	1966
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzsklasse:	D
Energieverbrauch:	111.6 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	12.12.2027

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 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.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

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

- 3 Zimmer
- Standort: Kaiserswerth
- 1966 Baujahr
- Ca. 90,66 m² Wohnfläche
- Garagenstellplatz
- Gepflegte Wohnanlage
- Monatliches Hausgeld für die Wohnung: 453,08 €, davon 314,03 € umlagefähig
- Zusätzliche monatliche Zuführung zur Rücklagenbildung für die Wohnung: 154,89 €
- Monatliches Hausgeld für die Garage: 26,00 €, davon 11,72 € umlagefähig
- Zusätzliche monatliche Zuführung zur Rücklagenbildung für die Garage: 14,00 €
- Hochwertiger Stäbchenparkettbodenbelag
- Modernes Wannenbad mit Tageslichtfenster
- Balkon mit Markise mit Blick in's Grüne
- Fenster von 2019/2001
- Helle & separate Küche mit Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum in der Wohnung

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- Gäste-WC

- Kellerabteil

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