Familiendomizil in Kaiserswerth: Stilvolle Doppelhaushälfte mit Grünblick

Objektbeschreibung

Diese von uns angebotene Doppelhaushälfte liegt in einem verkehrsberuhigten Anliegerstraße in Düsseldorf-Kaiserswerth. Das Haus wurde 2004 gebaut und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Lage ist perfekt für Familien geeignet und mit den angrenzenden Feldern und Seen haben Sie die Natur direkt vor der Tür. Die Verkehrsanbindungen sind ideal und halten die Wege in die Düsseldorfer Stadtmitte und Flughafen kurz. Die internationalen Schulen ISD und St. George sind mit dem Fahrrad oder der U79 einfach erreichbar.

Durch die insgesamt 6 Zimmer - davon bis zu 5 Schlafzimmer - bietet das Haus auf drei Etagen und voll ausgebautem Keller mit insgesamt ca. 184 m² Wohnfläche viel Raum zum Wohnen und Wohlfühlen.
Sie betreten das Haus in dem einladenden Eingangsbereich, in dem sich neben Platz für eine ausladende Garderobe auch der Zugang zu dem Gäste-WC befindet. Von hier aus

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

haben Sie direkte Zugänge zum offenen Wohnbereich und zur Küche. Wie das Entrée des Hauses ist diese ausgelegt mit geschmackvollen Granitfliesen und bietet ihnen eine voll ausgestattete Einbauküche, die mit Elektrogeräten und einer Menge Staufläche ausgiebige Kochsession für kulinarisch Begeisterte garantiert.
Eine doppelflügelige Schiebetür gewährt Ihnen Zugang zu dem Wohnbereich. Bodentiefe Fenster mit südlicher und westlicher Ausrichtung fluten den Raum mit Tageslicht, was gerade in Kombination mit dem hellen Parkettboden eine helle und einladende Atmosphäre schafft, die auch in den kälteren Jahreszeiten durch eine komfortable Fußbodenheizung bestärkt wird. Der vordere Bereich bietet sich in Verbindung mit der Küche für die Platzierung eines großen Esstisches an, während der hintere Bereich für die Installation einer großflächigen Wohnlandschaft prädestiniert ist. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum hauseigenen Garten mit Terrasse, von wo sich ein Ausblick auf die Felder vor dem Fliedner See mit nahezu ländlichem Charakter bietet.
Innenliegend führt Sie die Granittreppe in das erste Obergeschoss, in dem sich zur Front des Hauses das Hauptschlafzimmer mit großzügigen Einbauschränken befindet. Zwei weitere, kleinere Schlafzimmer sind zur Gartenseite gelegen und bestechen mit Ihrem charmanten Blick in’s Grüne. Alle Schlafzimmer der oberen Etagen sind klimatisiert. Das mittig gelegene Badezimmer mit Tageslichtfenster überzeugt durch seine separate Dusche und Badewanne sowie zwei Waschbecken mit einer modernen, durchgängigen Spiegelfront für Ihre Morgenroutine.
Im Dachgeschoss befindet sich das vierte Schlafzimmer, das sich durch seinen Schnitt, dem auch hier vorhandenen Einbauschrank und seinem eigenen Duschbad mit Tageslichtfenster ideal als Gästezimmer, Atelier oder großzügiges Homeoffice anbietet. Gleiches gilt für das Zimmer im ausgebauten Kellergeschoss, in dem darüber hinaus noch ein geräumiges Duschbad und der Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie Stauraum für Hausrat und Vorräte gelegen sind.

Mit Ihrer eigenen Garage und einem davor liegenden, überdachten Stellplatz haben Sie ausreichend Platz zur Unterbringung Ihrer KFZ, Fahrräder oder Gartengeräte.

Haben wir Ihr Interesse an dieser hochwertigen Doppelhaushälfte geweckt? Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektart:	Haus	**Vermarktungsart:**	Miete
Nutzungssart:	Wohnen	**Ort:**	Düsseldorf

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Anzahl Zimmer:	6		
Baujahr:	2004	**Energieausweis:**	Verbrauchsausweis
Kaltmiete:	3.450,00 €		
Warmmiete:	3.700,00 €		
Heizkosten in Betriebskosten entdalten:	nein		
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung	**Objekttyp:**	Doppelhaushälfte
PLZ:	40489	**ImmoNr:**	E 63
Anzahl Badezimmer:	3		
Energieverbrauch:	127.40 kWh/(m²a)		
Energieausweis gültig bis:	07.10.2035	**Kaution:**	10.350,00 €
Betriebskosten:	250,00 €		

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 einer der 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 und 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 Kindertagestätten, 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 durch Tennis-, Turn- und Fußballvereine, 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

- Doppelhaushälfte in familienfreundlicher Lage von Kaiserswerth
- 5 Schlafzimmer
- großzügiger Wohnbereich
- voll ausgestattete Einbauküche
- Tageslichtbad 1. OG mit separater Dusche und Badewanne
- Tageslichtbad Dachgeschoss mit Dusche
- Tageslichtbad Keller mit Dusche

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- Gäste-WC im Eingangsbereich

- Terrasse mit Garten in südlicher Ausrichtung

- Sonnenmarkise

- Gas-Zentral-Fußbodenheizung

- klimatisierte Schlafzimmer

- Garage mit überdachtem Stellplatz

- geräumige Diele

- Granitfliesen und Parkettboden

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