Wohnen zwischen Rhein und Feldern – Exklusives Baugrundstück im nördlichsten Wittlaer



Objektbeschreibung

Im Norden Düsseldorfs, im begehrten Stadtteil Wittlaer – einer der exklusivsten Wohnlagen der Landeshauptstadt – bietet sich eine außergewöhnliche Gelegenheit: Ein weitläufiges Grundstück in unmittelbarer Feldlage und nur wenige Schritte vom Rhein entfernt. Hier entsteht die Möglichkeit, individuelle Wohnvorstellungen in einer einzigartigen Umgebung zu verwirklichen.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 3.119 m² eröffnet das Grundstück viel Raum für die Realisierung eines großzügigen Neubauprojekts mit weitläufig gestaltetem Außenbereich.

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Lage: Das Grundstück grenzt direkt an offene Felder, während der Rheindeich lediglich rund 20 Meter entfernt liegt. Diese

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Kombination sorgt für ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und einen unverbaubaren Blick über die umliegende Natur- und Auenlandschaft. Da eine weitere Bebauung im direkten Umfeld nur sehr eingeschränkt möglich ist, bleibt der offene Charakter der Umgebung langfristig erhalten.

Der vorhandene Altbestand spielt eine untergeordnete Rolle, da der Schwerpunkt auf einer Neubebauung liegt. Die Möglichkeiten der Bebauung richten sich nach den Vorgaben des gültigen Bebauungsplans, der den Rahmen für eine anspruchsvolle Wohnbebauung definiert.

Trotz der idyllischen und naturnahen Umgebung überzeugt die Lage mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A59 und A524 sowie die Bundesstraßen B8 und B288 sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Düsseldorfer Innenstadt sowie in die umliegenden Städte. Der Flughafen Düsseldorf ist in etwa 15 Fahrminuten zu erreichen. Darüber hinaus besteht mit der U79 sowie der Buslinie 760 eine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Wittlaer vereint auf besondere Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindertagesstätten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Dieses Grundstück spricht insbesondere Käufer an, die eine seltene Kombination aus exklusiver Lage, großzügiger Grundstücksfläche und hoher Gestaltungsfreiheit suchen – und einen Ort, an dem ein Zuhause mit nachhaltigem Wert und besonderer Wohnqualität entstehen kann.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_13083
PLZ:	40489
Ort:	Düsseldorf

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Verfügbar ab:	Sofort
Objektart:	Grundstück
Objekttyp:	Wohnen
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	1.800.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises €

Flächen und Aufteilung

Grundstücksgröße:	3.119 m²

Lage

Wittlaer liegt im nördlichen Düsseldorf (Stadtbezirk 5) am Ostufer des Rheins, nördlich von Kaiserswerth. Die nördliche Grenze des Stadtteils bildet zugleich die Stadtgrenze zu Duisburg. Mit einer Fläche von 6,89 km² und einer Höhe von 28 bis 29 m ü. NN (tiefster Punkt: Mündung des Schwarzbachs in den Rhein) ist der Stadtteil durch grüne Landschaften, Felder und Wiesen geprägt.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Verkehrsanbindung
Straßenverkehr: Schnell erreichbar über die A59, A524, B8 und B8n mit direkter Anbindung zum Flughafen Düsseldorf (ca. 15 Minuten).
ÖPNV: U79 (Stadtbahn) und Buslinie 760 verbinden Wittlaer mit dem Düsseldorfer Stadtzentrum (Heinrich-Heine-Allee in 23 Minuten) sowie Duisburg.
Nahverkehr zum Flughafen: Buslinie 760 führt direkt zum Terminal.

Natur & Umgebung
Rheinlage: Direkter Zugang zum Rheindeich und Rheinauen mit Spazier- und Radwegen.
Grünflächen: ländlich-idyllisches Umfeld mit Feldern, Wiesen und historischer Dorfstruktur.

Historischer Hintergrund
Wittlaer wurde 1292 erstmals urkundlich erwähnt (Pfarrkirche im Erzbistum Köln) und war bis zur Eingemeindung 1975 eine selbstständige Gemeinde. Der Stadtteil umfasst die historischen Ortschaften Bockum, Einbrungen, Froschenteich und Dorf Wittlaer.

Wohncharakter
Wittlaer gilt als teurer und exklusiver Wohnvorort. Die Mischung aus dörflicher Idylle, modernen Einfamilienhäusern und hervorragender Infrastruktur macht ihn zu einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt.

Besonderheiten
Kulturelle Vielfalt: traditionelle Feste, lebendige Gemeinschaft und zukunftsorientierte Stadtentwicklung.

Entwicklungspotenzial: Attraktiv für hochwertige Wohnprojekte durch flexible Bebauungsmöglichkeiten und eine außergewöhnliche Lage.

Ausstattung

Exklusive Lage: Düsseldorf-Wittlaer mit freier Aussicht

Natur & Stadt: ruhige Grünflächen, kombiniert mit Nähe zum Stadtleben Düsseldorfs.

Unverbaubare Lage, optimale Flächenstruktur, exzellente Anbindung.

Grundstücksmerkmale:
- Gesamtfläche ca. 3.119 m²
- Tiefe ca. 130 m und Breite ca. 30 m
- Ebenes Gelände

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- Bebauungsplan mit folgenden Daten
- Eingeschossige und offene Bauweise
- Reines Wohngebiet
- Altbestand, der unbewohnt übergeben wird
- Wegerecht über Nachbargrundstück

Bebauungspotenzial:
- Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte
- Neubauten mit Staffelgeschossen in der Nachbarschaft

Infrastruktur:
- Schnelle Verkehrsanbindung (A59, A524, B8, B288)
- ÖPNV-Anschluss (Bus 760, U79)
- Naherholung: Rheindeich, Rheinauen
- Kurze Wege: Supermärkte, Kitas, Schulen, Ärzte, Flughafen Düsseldorf

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