Düsseldorf Kalkum: Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten, Garage und Gestaltungspotenzial

Objektbeschreibung

Hiermit bieten wir Ihnen ein freistehendes Einfamilienhaus im historischen Düsseldorfer Stadtteil Kalkum an. Das Objekt befindet sich in verkehrsberuhigter Lage, unmittelbar angrenzend an den Stadtteil Kaiserswerth. Durch die fußläufige Nähe zur Kalkumer Schlossallee sowie zum Kaiserswerther Zentrum verbindet die Lage ein familienfreundliches und naturnahes Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur.

Das im Jahr 1954 errichtete Haus steht auf einem ca. 789 m² großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 120 m², die sich auf 1 ½ Geschosse verteilt. Das Gebäude ist zudem vollständig unterkellert. Besonders hervorzuheben sind der begrünte Vorgarten sowie der großzügige Garten, die den ruhigen und naturnahen Charakter der Immobilie unterstreichen.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Der Grundriss des Hauses folgt einem offenen Wohnkonzept: Beim Betreten des Hauses führt die Diele unmittelbar in den Wohnbereich. Wohnzimmer und Esszimmer sind durch einen großzügigen Türbogen miteinander verbunden und bieten gemeinsam mit der angrenzenden Küche vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung.

Den besonderen Charme der 1950er-Jahre prägt insbesondere der zentral gelegene Kachelofen. Dieser ist mit schmuckvoll verzierten Kacheln versehen und kann auch heute noch genutzt werden.

In der oberen Etage befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern sowie ein weiteres, etwas schmaler geschnittenes Schlafzimmer. Beide Räume sind über den zentral gelegenen Flur erreichbar. Darüber hinaus verfügt die Etage über einen Hauswirtschaftsraum mit angrenzenden Abstellflächen. Die vorhandenen Räumlichkeiten bieten zudem Potenzial für alternative Nutzungskonzepte.

Neben einem charmanten Gäste-WC verfügt das Haus über zwei Badezimmer – eines mit Badewanne und eines mit Dusche.

Im Kellerbereich befinden sich neben der Haustechnik ein größerer Lagerraum sowie zwei weitere kleinere Nebenräume. Einer dieser Bereiche verfügt über einen eigens ausgebauten Platz zur Lagerung von Feuerholz.

Auf der Rückseite des Hauses erstreckt sich der ca. 400 m² große, begrünte Garten. Ein gewachsener Nadelbaumbestand und eine gepflegte Hecke zu den angrenzenden Grundstücken schaffen hier einen geschützten und privaten Rückzugsort. Über die mit Steinfliesen ausgelegte Terrasse ist zudem ein weiterer Nebenraum im Anbau des Haupthauses erreichbar.

Ein Pkw kann bequem in der doppeltürigen Garage oder unter dem überdachten Carport vor dem Eingangsbereich untergebracht werden. Darüber hinaus bietet die ca. 9 m lange Einfahrt Platz für bis zu zwei weitere Fahrzeuge.

Die Immobilie weist altersbedingt in verschiedenen Bereichen Renovierungs- und Modernisierungsbedarf auf und bietet gerade dadurch viel Potenzial für eine individuelle Neugestaltung. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Bauliche Änderungen und Erweiterungen sind daher nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen und können im Rahmen der dort maßgeblichen Anforderungen gestaltet werden. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und einen persönlichen Wohnmittelpunkt in einer der gefragtesten

Wohnlagen Düsseldorfs zu schaffen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für einen persönlichen Austausch sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins vor Ort zur Verfügung.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_13086
PLZ:	40489
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	Sofort
Objektart:	Haus
Objekttyp:	Einfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	865.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Außen-Provision:	Käuferprovision beträgt 2 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 120 m²
Grundstücksgröße:	789 m²
Nutzfläche:	60 m²
Anzahl Zimmer:	5
Anzahl Badezimmer:	2

Energie-Angaben

Baujahr:	1954
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieeffizienskласse:	H
Energiebedarf:	318.1 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	11.10.2036

Lage

Kalkum gehört zu einem der exklusiven Stadtviertel von Düsseldorf und liegt im begehrten

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

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.

Ausstattung

- Freistehendes Einfamilienhaus in Düsseldorf-Kalkum
- Baujahr 1954
- Ca. 120 m² Wohnfläche + ca. 60 m² Nutzfläche
- Ca. 789 m² Grundstücksfläche
- 5 Zimmer zzgl. Küche, Diele, zwei Badezimmer und Gäste-WC
- 1 ½-geschossige Bauweise
- Vollständig unterkellert

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- Offener Wohn- und Essbereich
- Charakteristischer Kachelofen mit verzierten Kacheln
- Obergeschoss mit zwei Schlafzimmern
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates Badezimmer mit Dusche
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum mit angrenzenden Abstellflächen
- Kellergeschoss mit großem Lagerraum und zwei weiteren Nebenräumen
- Separater Bereich zur Lagerung von Feuerholz
- Großzügiger, begrünter und weitgehend privater Garten
- Ca. 400 m² große Gartenfläche
- Gartenhaus
- Terrasse
- Gewachsener Nadelbaumbestand und gepflegte Hecken
- Garage
- Überdachter Carport
- Ca. 9 m lange Einfahrt mit zusätzlichen Außenstellplätzen
- Gas-Zentralheizung
- Kunststofffenster
- Rollläden
- Bodenbeläge aus Laminat, Fliesen und Teppich
- Renovierungs- und Modernisierungsbedarf
- Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
- Bauliche Änderungen und Erweiterungen beurteilen sich grundsätzlich nach § 34 BauGB

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.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

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