

Traumhaus mit Einliegerwohnung und viel Platz für die Familie



Objektbeschreibung

Inmitten der idyllischen Kulisse von Kaiserswerth, an der Grenze zu Kalkum, liegt dieses Wohnjuwel, das eine traumhafte Lebensweise für Ihre ganze Familie verspricht. Die Immobilie, eingebettet in eine ruhige Anliegerstraße mit gehobener Nachbarschaft, überzeugt bereits von außen mit ihrer zeitlos-klassischen Klinkerfassade und dem einladenden Vorgarten. Das Haus wurde 1973 auf einem ca. 608 m² großen Grundstück erbaut und über die Jahre immer wieder modernisiert und aufgewertet, wodurch beim Betreten die wahre Klasse deutlich wird.

Der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss lädt mit einem repräsentativen Entree und einem behaglichen "Living Room" mit offenem Kamin und ca. 55m² zum Verweilen ein. Bodentiefe Fenster und der Zugang zur Terrasse durchfluten die Räume mit Licht, während der stufig abgesetzte Essbereich und die offene Küche eine moderne Wohnatmosphäre schaffen. Die geschickte Verbindung von Tropenholz-Parkett und eleganten Marmorfliesten, gepaart mit den hohen Decken, verleiht dem Erdgeschoss einen exklusiven Charakter. Im

Eingangsbereich finden Sie außerdem ein Gäste-WC mit Fenster und zwei Abstellkammern sorgen für praktischen Stauraum.

Im Obergeschoss setzt sich der Komfort fort, mit einem großzügigen Schlaftrakt, der Eltern ein Schlafzimmer mit eigenem Masterbad en Suite bietet und dem Nachwuchs bis zu drei helle Kinderzimmer und zwei zusätzliche Duscbäder zur Verfügung stellt. Eine Loggia mit herrlichem Gartenblick rundet diese Etage ab.

Das nachträglich ausgebaute und gedämmte Dachgeschoss, das derzeit als Spielparadies dient, eröffnet ein wahres Refugium für Entspannung und Kreativität. Von einem zusätzlichen Schlafbereich bis hin zu einem inspirierenden Studio bietet dieser vielseitige Raum zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, die Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht werden.

Im Untergeschoss stehen Ihnen ein Wasch- und Hauswirtschaftsraum, ein Hobbyraum und sehr viel Lagerfläche zur Verfügung. Hier befindet sich auch die Gas-Zentralheizung, die 2005 installiert wurde, 2023 ein neues Steuergerät erhielt und mit einem Niedrigtemperaturkessel versehen ist. Die Einliegerwohnung im Souterrain, mit separatem Eingang, bietet zusätzliche Flexibilität und die Möglichkeit, als Gästebereich oder zur Kurzzeitvermietung genutzt zu werden.

Der Außenbereich dieser Immobilie ist nicht weniger beeindruckend, mit einer pflegeleichten Garten- und Terrassenlandschaft, altem Baumbestand und einer Süd-West-Terrasse, die zum Entspannen und geselligen Beisammensein einlädt. Die äußerst große Garage bietet sicheren Wetterschutz für Ihren PKW, und zwei Stellplätze davor vervollständigen das Angebot.

Insgesamt vereint diese Immobilie modernes Design, luxuriösen Komfort und eine exzellente Lage zu einem Wohnraum für die ganze Familie.

Bei näherem Interesse vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektart:	Haus	Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungsart:	Wohnen	Ort:	Düsseldorf

Anzahl Zimmer:	8		
Baujahr:	1973	Energieausweis:	Bedarfsausweis
Kaufpreis:	1.890.000,00 €	Heizkosten in Betriebskosten entdalten:	nein
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung	Objekttyp:	Einfamilienhaus
PLZ:	40489	ImmoNr:	202144
Nutzfläche:	218 m²	Gesamtfläche:	218 m²
Anzahl Badezimmer:	4		
Energiebedarf:	171.00 kWh/(m²a)		
Energieausweis gültig bis:	08.04.2034		
Außen-Provision:	2,38 % inkl. 19 % MwSt. €		

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 Ausgelmöglichkeiten. 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.

Die grünen Felder und Rheinauen bieten ideale Möglichkeiten zum Entspannen, Spaziergehen, 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

- Grundstück ca. 608 m²
- Wohnfläche ca. 235 m²
- Zusätzliche Nutzfläche ca. 218 m² (Einliegerwohnung, Dachboden, Kellerflächen)
- Große und teils überdachte Süd-West-Terrasse
- Kaum einsehbare und pflegeleichte Gartenanlage
- Trotz Nähe zum Flughafen, kaum Lärmbelästigung
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang

- Masterbad en suite mit Badewanne, Dusche und Fenster
- Zwei weitere Duschbäder mit Fenstern im Obergeschoss
- Ein Duschbad in der Einliegerwohnung
- Gäste-WC im Erdgeschoss mit Fenster
- Tropenholz-Parkett im Wohnbereich
- Geschmackvolle Marmorfliesen in der Küche und im Entree
- Offener Holzkamin
- Hochwertige Einbauküche kann mit erworben werden
- Abstellkammer im Küchenbereich
- Abstellkammer im Eingangsbereich
- Weinkühlschrank
- Stufig abgesetzter Wohn- und Essbereich
- Außergewöhnlich hohe Decken im Erdgeschoss
- Bis zu drei Kinderzimmer im Obergeschoss
- Loggia im Obergeschoss mit Blick in den Garten, 2022 saniert
- Vier Lagerräume im Keller
- Hauswirtschaftsraum
- Hobbyraum im Keller
- Großzügige Garage mit elektrischem Rolltor - Stauraum für Fahrräder, Mülltonnen, Gartengeräte
- Zwei zusätzliche Stellplätze vor der Garage
- Hobbywerkstatt unter der Garage
- Elektrische Rollläden
- Großflächige Renovierungen in 2020
- Gas-Zentralheizung aus 2005 mit Niedrigtemperaturkessel

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.