Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in direkter Rheinnähe mit Loggia in Düsseldorf-Kaiserswerth



Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine gemütliche und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 1. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses in dem beliebten Düsseldorfer Stadtteil Kaiserswerth an. Unweit des Hauses und in ca. 5 Gehminuten zu erreichen, befindet sich der Rhein, welcher zu entspannten Spaziergängen einlädt. Den Kaiserswerther Ortskern erreichen Sie in wenigen Minuten bequem mit dem Fahrrad oder dem Auto.

Sie betreten die gut geschnittene Wohnung in der Diele, welche Platz für die Unterbringung einer kleinen Garderobe bietet und von der Sie den Großteil aller Räume erreichen können. Hier fällt der helle Laminatboden auf, welcher in allen Wohnräumen verlegt ist. Linker Hand gelangen Sie nun in das Wohnzimmer, welches Ihnen genügend Platz für eine gemütliche Couchecke und einen Essbereich bietet. Von hier erreichen Sie zudem die Loggia, von der Sie einen wunderbaren Blick in die grüne Gartenanlage genießen können. Neben dem Wohnzimmer, ebenfalls von der Diele zu erreichen, findet

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

sich die Küche, welche mit einem Fliesenboden und einer voll ausgestatteten Einbauküche versehen ist. Diese überzeugt durch viel Stauraum und Arbeitsfläche. Im Schlafzimmer richten Sie sich mit einem Bett und einem großen Kleiderschrank gemütlich ein. Von hier gelangen Sie in das hell geflieste Duschbadezimmer mit Duschwannenkombination und Tageslichtfenster. Für die Gäste ist ein zusätzliches, separates WC von der Diele zu erreichen.

Ein eigenes Kellerabteil sorgt für ausreichend Stauraum.

Sollten wir Ihr Interesse an dieser gemütlichen und gut geschnittenen Wohnung geweckt haben, vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_NK_2085
PLZ:	40489
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	Nach Vereinbarung
Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Etagenwohnung
Vermarktungsart:	Miete
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Kaltmiete:	760,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
Warmmiete:	1.010,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	ja
Kaution:	2.280,00 €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 59 m²
Anzahl Zimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1

Energie-Angaben

Baujahr:	1972
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzsklasse:	C
Energieverbrauch:	211 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	14.06.2028

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

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 und 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.

Auch für Studieninteressierte ist dieser Standort sehr interessant. Auf der Fliedner-Fachhochschule Düsseldorf können diverse Bachelor- und Masterstudiengänge besucht werden.

Die grünen Felder und Rheinauen bieten ideale Möglichkeiten zum Entspannen, spazieren gehen, 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 unter anderem an der Haltestelle "Alte Landstraße" 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

- 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad

- Bodenbelag: Laminat / Fliesen

- Tageslichtbad en suite mit Duschwannenkombination (direkt vom Schlafzimmer

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

zugänglich)

- Separates Gäste-WC

- Loggia

- Einbauküche (mit Kühlschrank, Spülmaschine, Ofen und Herd)

- Gegensprechanlage

- Eigenes Kellerabteil

- Gemeinschaftswaschraum

- Gemeinschaftsfahrradraum

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