

Exklusives Einfamilienhaus in Rheinnähe mit Dachterrasse im idyllischen Wittlaer

40489 Düsseldorf, Reihennittelhaus zum Kauf

Objekt ID: 9229213



Wohnfläche ca.: **156 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **797.000 EUR**



Exklusives Einfamilienhaus in Rheinnähe mit Dachterrasse im idyllischen Wittlaer

Objekt ID	9229213
Objekttypen	Haus, Reihenmittelhaus
Adresse	40489 Düsseldorf Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	156 m²
Nutzfläche ca.	54,50 m²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	14 m²
Grundstück ca.	161 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	2002
Letzte Modernisierung	2019
Zustand	gepflegt
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Laminatboden, Teppichboden
Provisionspflichtig	Ja



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN

Käuferprovision

20000 inkl. MwSt.

Kaufpreis

797.000 EUR



Objektbeschreibung

Das exklusive Einfamilienhaus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Rhein im ländlich geprägten Stadtteil Wittlaer, das vor allem von jungen Familien sehr geschätzt wird.

Das Haus besticht durch eine offene, helle Architektur mit einem großzügigen Garten sowie einer südwestlich ausgerichteten Dachterrasse, die bei einem Glas Wein zu warmen Sonnenuntergangsstunden einlädt.

Das Haus verfügt über ca. 156m² Wohnfläche und wurde im Jahr 2002 erbaut.

Nach Betreten des Hauses befinden Sie sich im Flur mit einem direkten offenen Zugang zum imposanten, lichtdurchfluteten Wohnzimmer inklusive einer offenen hochwertigen ALNO Einbauküche. Das geräumige Wohnzimmer mit einer bodentiefen Fensterfront bietet Ihnen zudem genügend Platz für einen gemütlichen Essbereich. Von hier aus gelangen Sie zur ersten grünen Wohlfühloase - nämlich dem wunderschönen Garten -, welcher mit seiner optimalen Größe zur individuellen Gestaltung einlädt. Whirlpool oder eine kleine Gartensauna gefällig? Kein Problem! Aufgrund eines zusätzlichen Stromanschlusses im Garten, lassen sich solche Wünsche erfüllen.

Zurück in den Flur, um über eine Holzterrasse in das erste Obergeschoss zu gelangen, passieren Sie das Gäste-WC, das mit einem Tageslichtfenster sowie einem modernen großformatigen Fliesenspiegel ausgestattet ist und im Jahr 2019 modernisiert wurde.

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei weitere helle Zimmer, die sich als Arbeits-, Kinder- oder Ankleidezimmer eignen - selbstverständlich nach Ihren Belieben und Wünschen. Zudem befindet sich auf dieser Etage das großzügige Badezimmer, das ebenfalls tageslichtdurchflutet ist. Durch die Trennung der Dusche und Badewanne, entscheiden Sie frei, ob Sie ein entspanntes Bad oder eine morgendliche Dusche einnehmen möchten.

Eine Etage höher betreten Sie das im Dachgeschoss gelegene und ca. 33m² große Schlafzimmer mit Zugang zur sonnigen Dachterrasse. Durch den geschickten Bau der Terrasse ist Ihre Privatsphäre gesichert und lädt zum Sonnenbaden ein.

Last but not least verfügt das Haus über eine Vollunterkellerung. Das Kellergeschoss besteht aus zwei gefliesten Räumen. Durch die trockene Beschaffenheit haben Sie die Möglichkeit Textilien und Möbel bedenkenlos zu deponieren. Zudem sind Anschlüsse für Gerätschaften wie Waschmaschine und Trockner vorhanden.

Das Haus ist mit einem gepflegten Laminatboden sowie großformatigen Fliesen ausgestattet, welche durch eine Fußbodenheizung für warme Füße sorgen. Lediglich die drei Räume im ersten Obergeschoss sind mit einem Teppichboden ausgestattet.

Bis auf den Kellern wurden alle Etagen mit einer hochwertigen Schalterserie von Gira ausgestattet.

Zum Haus gehört ein eigener Außenstellplatz. Des Weiteren besteht ein Mietvertrag über zwei weitere Stellplätze in einer nahegelegenen Tiefgarage. Bei Bedarf kann dieser Mietvertrag übernommen werden.



Ausstattung

- Baujahr 2002
- Reihennittelhaus
- Wohnfläche ca. 156m²
- Grundstücksfläche 161m²
- Nutzfläche ca. 55m²
- Garten/Terrasse 14m²
- 5 Zimmer
- davon 4 Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer inkl. Essbereich
- 1 Tageslichtbad mit Dusche sowie Badewanne
- 1 Gäste WC mit Tageslicht
- Außenstellplatz
- zwei weitere angemietete Stellplätze in einer Tiefgarage, dessen Mietvertrag übernommen werden kann (60€ mtl. je Stellplatz)
- Heizungsanlage im Eigentum der Stadtwerke
- verputzte Wände
- Südwestlich ausgerichteter Garten sowie Dachterasse
- weiteres Inventar optional veräußerbar

Erdgeschoss

- Fußbodenheizung
- großformatige Bodenfliesen
- elektrische Rollläden aus 2017 in der Küche
- Vorrichtung für weitere Rollläden vorhanden
- Individuelle ALNO Einbauküche aus 2010 - optional veräußerbar
- großformatige Fliesenspiegel in Küche sowie Gäste-WC
- hochwertige Schalterserie von Gira

1. Obergeschoss

- Fußbodenheizung
- maßgeschneiderter Spiegelschrank im Badezimmer - optional veräußerbar
- großformatiger Fliesenspiegel im Badezimmer
- hochwertige Schalterserie von Gira
- elektrische Rollläden im Arbeitszimmer

Dachgeschoss

- Fußbodenheizung
- gepflegter Laminatboden
- große Dachterasse mit Privatsphäre
- hochwertige Schalterserie von Gira

Keller

- durchgehend gefliest



Garten

- vorhandener Stromanschluss
- hochwertige elektrische Markise für die Terrasse aus 2018
- hochwertiges Gartenhaus "Biohort"
- neue Gestaltung des Mulden-Rigolen-Systems im Garten mit OKAN Holz und Unterkonstruktion aus 2018

Sonstiges

Provisionshinweis

- a) Die vom Käufer zu zahlende Provision beträgt einschließlich MwSt. € 20.000,- bezogen auf den Kaufpreis nebst etwaiger der auftraggebenden Person oder Dritten zugutekommender Nebenleistungen des Käufers. Sie ist am Tage des Kaufvertragsabschlusses zwischen Verkäufer und dessen Käufer fällig. Eine nachträgliche Reduzierung des Kaufpreises hat auf die Provisionshöhe keinen Einfluss.
- b) Die vorgenannte Provision ist auch bei Zustandekommen eines wirtschaftlich gleichwertigen oder gleichartigen Geschäfts über das hier vertragsgegenständliche Objekt des Auftraggebers zu zahlen.
- c) Der Makler ist auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig. In diesem Fall ist der Makler berechtigt, mit dem Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe zu vereinbaren. Hierbei verpflichtet sich der Makler auch gegenüber des Käufers, sich vom Verkäufer keine Provision versprechen zu lassen, zu verlangen oder entgegenzunehmen, die von der in diesem Vertrag vereinbarten Provisionshöhe abweicht.
- d) Der Käufer ist verpflichtet, dem Makler unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftspflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.

Hinweise

Alle Angaben inkl. des Baujahrs sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber, Bauträger und Behörden zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Nicht das richtige für Sie?

Einige unserer Objekte sind nicht öffentlich in der Vermarktung und werden unseren Kunden nur direkt angeboten. Profitieren auch Sie von diesem Vorteil und lassen Sie uns wissen was Sie genau suchen. Falls wir etwas passendes für Sie im Angebot haben, lassen wir Ihnen die nötigen Informationen gerne zukommen.

Energieausweis



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	27.12.2022
Gültig bis	26.12.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	2002
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	76,38 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	C





Lage

Wittlaer liegt im Norden der Stadt Düsseldorf und grenzt an die benachbarten Stadtteile Angermund und Kalkum. Der Stadtteil liegt unmittelbar am Rhein und ist eher dörflich geprägt.

Aufgrund der Beliebtheit bei jungen Familien zählt der Stadtteil zu den „jüngsten“ Düsseldorfs.

Erholung findet man am Froschenteich, wo man bei einem ausgedehnten Spaziergang das umgebene Naturschutzgebiet erkunden kann -ebenso lädt der Rhein hierzu ein.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten sind innerhalb weniger Minuten erreicht.

Innerhalb von 25 Minuten erreichen Sie über die B8 die Düsseldorfer Innenstadt. Des Weiteren stehen Ihnen die Autobahnen 59 und 524 zur Verfügung. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie mit der Linie U79 ins Düsseldorfer Zentrum oder in die benachbarte Stadt Duisburg.



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9229213_Schlafzimmer_4



9229213_Wohnzimmer_5



9229213_Wohnzimmer_3



9229213_Wohnzimmer_2



9229213_Wohnzimmer_1



9229213_Wohnzimmer_4



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9229213_Essbereich_1



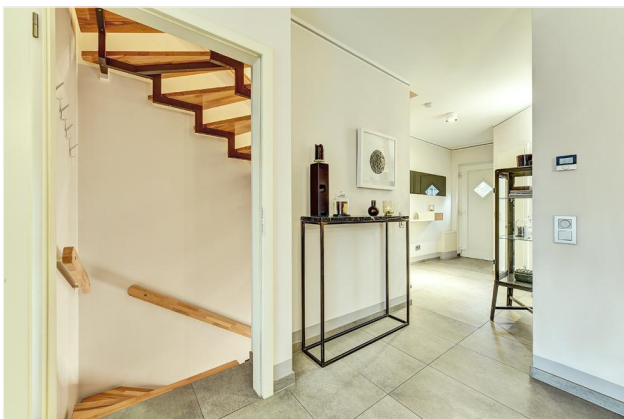
9229213_Essbereich_2



9229213_Ga?ste WC



9229213_Flur



9229213_Flur_2



9229213_Ku?che



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9229213_Ku?che_2



9229213_Flur 1



9229213_Badezimmer_1



9229213_Badezimmer_2



9229213_Schlafzimmer_1



9229213_Schlafzimmer_2



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9229213_Schlafzimmer_3



9229213_Ankleidezimmer_2



9229213_Arbeitszimmer

