

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Düsseldorf

**Provisionsfrei: Niedrigenergiehaus, bezugsfertig in  
Düsseldorf-Kalkum, Süd-West-Lage**



Objekt-Nr. OM-416438

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **790.000 €**

Ansprechpartner:  
Arnold Zeppenfeld

40489 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einzigartiges Niedrigenergiehaus mit sehr hochwertiger Ausstattung und energieeffizienter Technik – bezugsfertig und provisionsfrei. Das Haus wurde mit viel Liebe zum Detail und dem Fokus auf Qualität, Design und Nachhaltigkeit ausschließlich durch Fachunternehmen kernsaniert – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf stilvolles Wohnen in naturnaher und zugleich stadtnaher Umgebung legen.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Das Erdgeschoss überzeugt mit einem 50 m<sup>2</sup> offenen, lichtdurchfluteten Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit bodentiefen Fenstern und Zugang zum ca. 70 m<sup>2</sup> großen Garten. Ein Gäste-WC sowie ein Technik-/Hauswirtschaftsraum sind ebenfalls im Erdgeschoß untergebracht.

Obergeschoss: Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer und ein Bad. Das große Schlafzimmer (19 m<sup>2</sup>) ist mit Flügelfenstern ausgestattet und hat eine maximale Höhe im Giebelbereich von 3,75 m. Das kleinere Schlafzimmer (11 m<sup>2</sup>) umfasst einen zusätzlichen kleinen Giebelbereich, der über eine Leiter/Raumspartreppe zugänglich ist und mit elektrischem Panorama-Dachflächenfenster inklusive elektrischer Jalousie ausgestattet ist. Das moderne Duschbad im edlen Marmor-Design bietet eine hochwertige Badausstattung und einen Tageslichtspot.

Untergeschoss: Gewölbekeller als Hausanschlussraum.

## Ausstattung

Besonderheiten der Immobilie:

Erstklassige Energieeffizienz

(53,31 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse B, laut Ausweis vom 29.08.2025)

- Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Raumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Hochwertige Fassadendämmung mit Mineralwolle
- Anschlüsse für eine Photovoltaikanlage sind bereits vorgesehen und eingebaut. Bei Einbau einer PV-Anlage ist eine Einstufung in die Energieeffizienzklasse A bzw. A+ möglich.
- Anschlussmöglichkeit für eine Wallbox sowie eine weitere Außensteckdose ist am KFZ-Stellplatz vorhanden.

Edle Materialien und smarte Technik:

- Hochwertiges Echtholz-Fischgrätelparkett im EG sowie Dielenboden im OG
- Dreifachverglaste Holzfenster mit verdeckten Scharnieren
- Elektrische, funkgesteuerte Aluminium-Jalousien (Smart Home-fähig)
- Flächenbündige, hochwertige Design-Innentüren mit verdeckten Scharnieren und Magnetverschlüssen
- Smarte Heizungs- und Jalousiesteuerung
- Granit - Außenfensterbänke und Eingangsstufe
- Schnelles Internet verfügbar (DSL 1000) - Glasfaseranschluss beantragt

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

**Sonstiges**

Bitte keine Makleranfragen!

**Lage**

In einer der gefragtesten Wohnlagen im Düsseldorfer Norden – im grünen Stadtteil Kalkum, angrenzend an Kaiserswerth – erwartet Sie dieses hochwertig kernsanierte Niedrigenergiehaus im Erstbezug. Düsseldorf-Kalkum bietet als exklusiver Wohnort die perfekte Mischung aus Naturverbundenheit und Stadtnähe. Der Stadtteil ist geprägt von idyllischem Flair und ruhiger Atmosphäre. Das Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße mit hervorragender Infrastruktur:

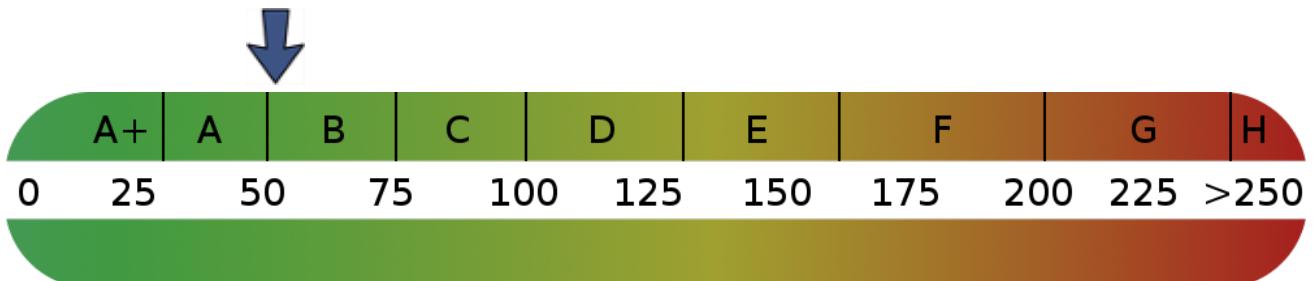
- ÖPNV: 200 m
- Kindergärten: 600 m
- Grund-/weiterführende Schulen: 1,6 km
- Ärzte: 1,5 km
- Klinik: Florence-Nightingale Krankenhaus 700 m
- Einkaufsmöglichkeiten: 1,6 km
- Freibad: 1,6 km
- Schloss Kalkum mit öffentlichem Schlosspark: 700 m
- Rheinpromenade Kaiserswerth 2 km
- Fuß- Rad- und Reitwege sowie Joggingstrecken in unmittelbarer Nähe
- Messe Düsseldorf: 4,5 km
- Flughafen Düsseldorf: 8,5 km

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	53,31 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohn-Ess-Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-Ess-Küchenbereich



Wohn-Ess-Küchenbereich

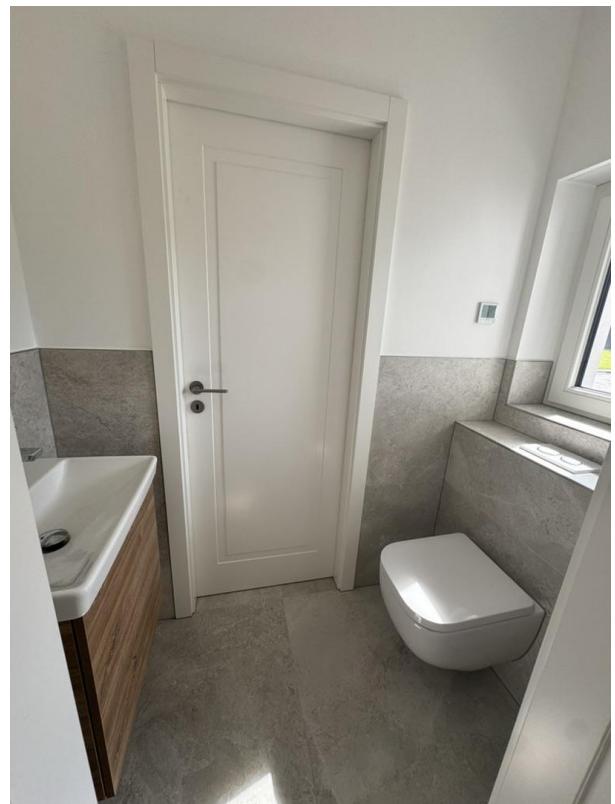
# Exposé - Galerie



Wohn-Ess-Küchenbereich



Eingangsbereich



Gäste-WC EG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie

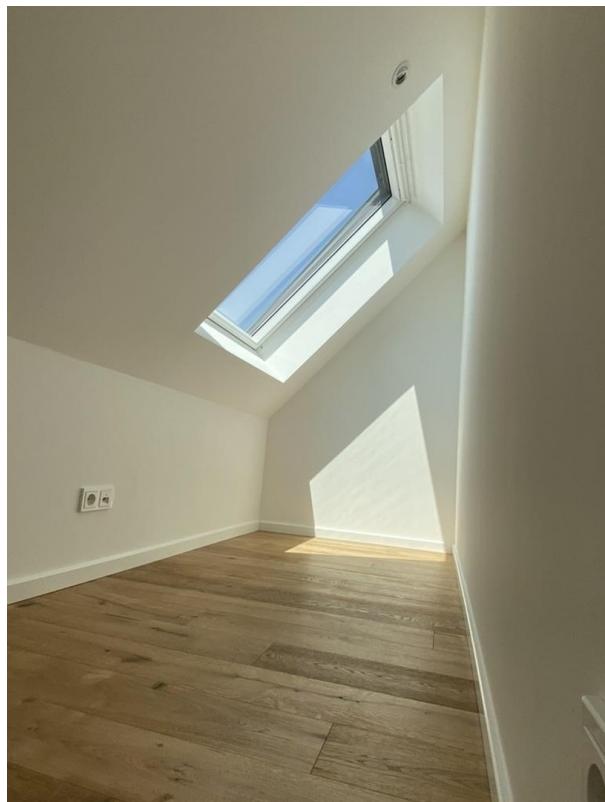


Schlafzimmer OG



Kinderzimmer OG

# Exposé - Galerie



Giebelbereich, Kinderzimmer



Duschbad, OG

# Exposé - Galerie

## Energieausweis



Technik-Hauswirtschaftsraum EG

# Exposé - Galerie



Raumthermostat, Smart-Home



Innenliegende Türscharniere

# Exposé - Galerie



Magnet-Türverschluss



St. Lambertus Kalkum

# Exposé - Galerie



Schloss Kalkum



Schlosspark Kalkum

# Exposé - Galerie



Rheinpromenade Kaiserswerth



Kaiserpfalz Kaiserswerth

# Exposé - Galerie



Naturschutzgebiet, Schwarzbach



Lambertussee Kalkum