

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Düsseldorf

### 3,5-Zimmer Dachgeschoss-Maisonette in Wittlaer, Sonnenterrasse, Kamin, EBK



Objekt-Nr. OM-421460

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Koch

Bockumer Str. 360  
40489 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	449 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*\*\* Verkauf der Immobilie provisionsfrei, direkt durch den Eigentümer \*\*\*\*

Die Maisonette-Wohnung befindet sich in Düsseldorf Wittlaer im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss eines gepflegten Vier-Parteien-Hauses in unmittelbarer Rheinnähe und überzeugt durch eine gehobene Innenausstattung.

Durch die großen Fensterflächen bietet die Wohnung ganzjährig eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und zudem einen schönen Ausblick in die grüne Umgebung Wittlaers. Aus dem Wohnzimmerfenster und von der Terrasse besteht ein teilweiser Rheinblick.

In der kalten Jahreszeit lädt ein Kamin zum Verweilen im Wohnzimmer ein. In der warmen Jahreszeit lässt es sich auf der nach Süden ausgerichteten Dachterrasse wunderbar entspannen. Diese verfügt über ausreichend Fläche zum Aufstellen von Gartenmöbeln oder eines Grills.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, ein kombiniertes Wohn- und Esszimmer mit Kamin, eine Küche und einen weiteren kleinen Raum. Neben dem Badezimmer besitzt die Wohnung auch ein separates Gäste-WC.

Warmes Wasser und Heizwärme werden von einer modernen Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik aus dem Jahr 2014 bereitgestellt. Ein aktueller Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Zur Wohnungsausstattung gehört auch eine hochwertige Einbauküche mit Einbaugeräten der Marken Neff und Siemens.

Für ausreichend Stauraum sorgt ein dazugehöriger Kellerraum. Zudem besteht auch innerhalb der Wohnung unterhalb des internen Treppenaufgangs ein abgeschlossener Lagerraum.

Zur Werterhaltung und Wertsteigerung wurde die Wohnung kontinuierlich instandgehalten und modernisiert.

### 1. Etage

#### Wohn-/Esszimmer

- Bodentiefe Fensterelemente zur Terrasse
- Kamin mit hochwertiger Heizkassette
- Wohnzimmerfenster mit Blick in Richtung Rhein

#### Dachterrasse

- Südausrichtung
- Markise
- Lagerraum für Terrassenmöbel, Brennholz, etc.
- Wasser- und Stromanschluss
- großer Pflanztrog entlang der Dachterrasse

#### Küche

- Hochwertige EBK mit Küchengeräten von Neff und Siemens.
- Platz für einen Frühstückstisch

#### WC

- Separates Gäste-WC

Diele

- Einbau-Garderobe mit Spiegeltüren
- Zusätzlicher Stauraum unter dem internen Treppenaufgang.

Büro / Gästezimmer

- Raum z. B. nutzbar als Büro oder Gästezimmer.
- Einbauschränk

2. Etage

Schlafzimmer

- Großes Schlafzimmer mit zwei Velux-Dachflächenfenstern

Bad

- Wannenbad

Kleiner Raum

- Einbauschränk, Dachflächenfenster

## **Ausstattung**

- Dachterrasse in Südausrichtung mit Pflanztrog und Markise
- Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern zur Terrasse
- Kamin mit hochwertiger Heizkassette
- Wannenbad
- Separates WC
- Böden mit hochwertigem Feinsteinzeug belegt
- Hochwertige Einbauküche
- Diverse Einbauschränke
- Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Wäschekeller mit Stellplatz für Waschmaschine und Trockner
- Gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller
- In unmittelbarer Nähe der Wohnung ist ausreichend kostenloser öffentlicher Parkraum verfügbar
- Eine Garage/Stellplatz ist nicht Bestandteil des Angebotes.
- Das Hausgeld beträgt monatlich 449,- € zzgl. 33,- € Instandhaltungsrücklage

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Die nähere Umgebung

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage in unmittelbarer Nähe des Rheinuferes. Vom Haus aus ist der Rheinuferweg in zwei Minuten erreichbar. Auf diesem gelangt man mit dem

Fahrrad in den benachbarten Stadtteil Kaiserswerth sowie auch in die Innenstadt Düsseldorfs.

Die grüne Stadtrandlage Wittlaers lädt zu ausgedehnten Spaziergängen Fahrradtouren und zahlreichen Freizeit-Aktivitäten ein.

Kostenloser öffentlicher Parkraum ist in ausreichendem Maße im näheren Umkreis um die Immobilie verfügbar.

Obwohl der Flughafen Düsseldorf nur wenige Kilometer entfernt ist, besteht hier keine Beeinträchtigung durch Fluglärm.

Abseits des Trubels der Großstadt lebt es sich hier in der grünen Niederrheinlandschaft. Auf schnelle Anschlüsse an das Großstadtleben Düsseldorfs muss dennoch nicht verzichtet werden.

Der Stadtteil Wittlaer

Wittlaer ist ein besonders lebenswerter Stadtteil im Düsseldorfer Norden, der schon seit Jahren zu den exklusiven und sehr gefragten Wohnlagen Düsseldorfs gehört.

Durch die Bahn-Linie U79 ist die Anbindung an die Stadtzentren von Düsseldorf und Duisburg gewährleistet. Diese ist vom Haus aus mit der Buslinie 760, dem Fahrrad oder dem Auto (Park & Ride) bequem erreichbar. Eine Haltestelle der Buslinie 760 ist nur 50 Meter vom Haus entfernt und sorgt für eine direkte Anbindung an den angrenzenden Stadtteil Kaiserswerth und den internationalen Flughafen Düsseldorf.

Durch den Anschluss an die Bundesstraße B8N ist Wittlaer auch mit dem Auto hervorragend an den Düsseldorfer Flughafen, das Stadtzentrum Düsseldorfs sowie die Städte Duisburg, Krefeld, Ratingen und Essen angebunden.

Für den täglichen Bedarf finden sich in Wittlaer zwei Supermärkte, eine Apotheke, eine Bank, ein Bäcker, zwei Hofläden sowie drei Restaurants.

Wittlaer verfügt zudem über mehrere Kitas und eine Grundschule.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Zahlreiche Ärzte und Restaurants befinden sich im an Wittlaer angrenzenden Stadtteil Kaiserswerth.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Diele - Blick ins Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Dachterrasse



Wohnzimmer / Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Rheinblick Wohnzimmerfenster



Diele / Wohnungseingang



Küche

# Exposé - Galerie

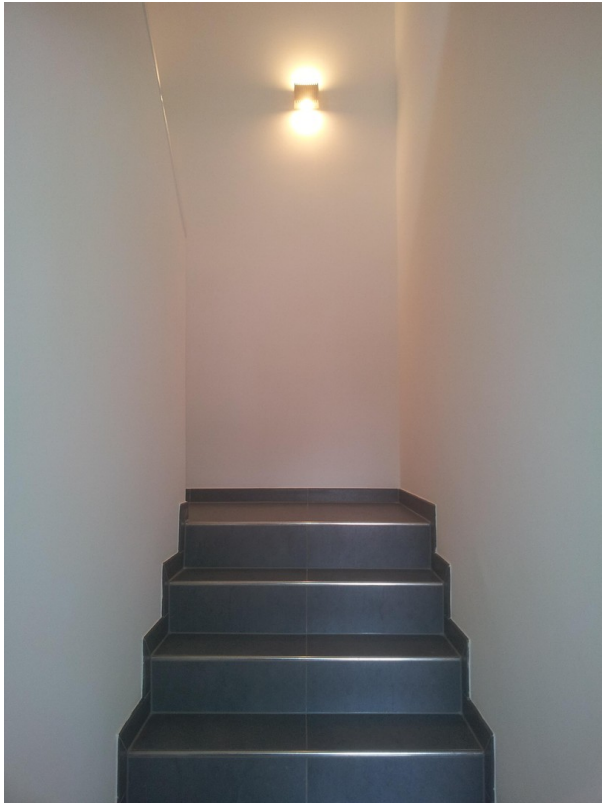


Arbeits-/Gästezimmer

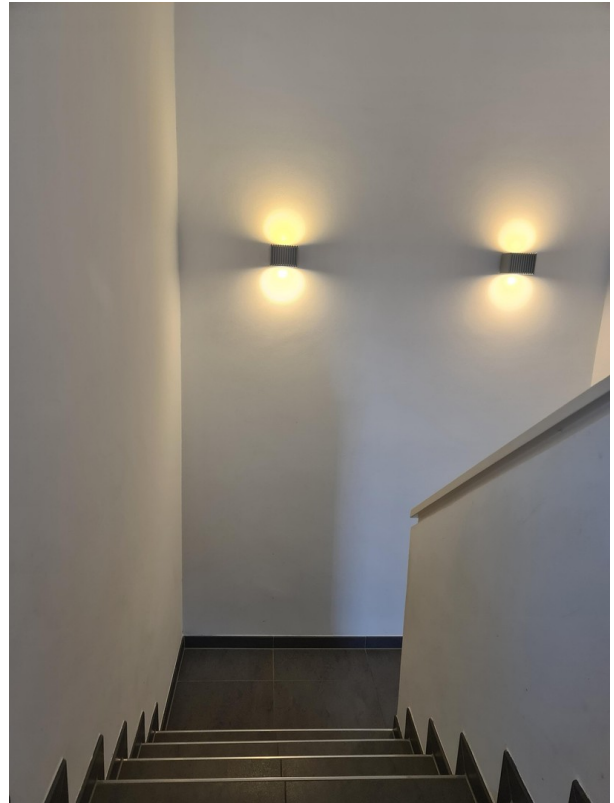


Arbeits-/Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Interner Treppenaufgang



Interner Treppenaufgang



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Kleiner Raum



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Straßenfront

# Exposé - Galerie



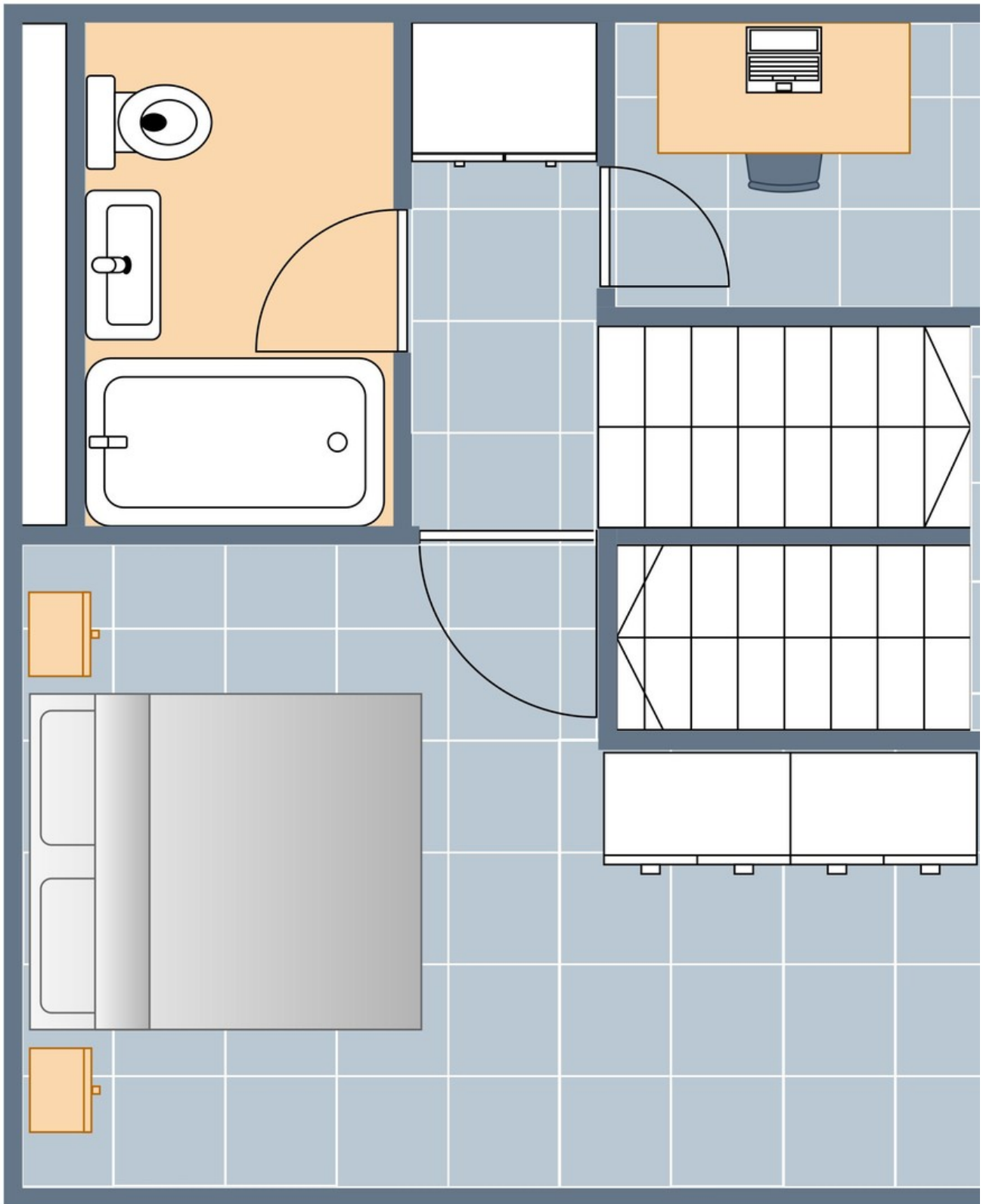
Westseite, Blick zum Rhein

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss