Sanierungsjuwel in Top-Lage - Altertümliches Einfamilienhaus am Kalkumer Schloss



Objektbeschreibung

Mit Freude präsentieren wir Ihnen ein wahres Liebhaberobjekt in einer der begehrtesten und geschichtsträchtigsten Lagen im Düsseldorfer Norden, direkt am malerischen Schloss Kalkum. Das sanierungsbedürftige Einfamilienhaus, vermutlich aus dem 19. Jahrhundert, befindet sich im Oberdorf des beliebten Stadtteils Kalkum und bezaubert durch sein ruhiges und nachbarschaftlich geprägtes Umfeld.

Auf ca. 200 m² Wohnfläche verteilen sich die neun Zimmer des Hauses und bringen durch Schnitt und Aufteilung ihren ganz besonderen Charme.
Nach Betreten der Haustür befinden Sie sich in der Diele, wo sich rechter Hand ein erstes Schlafzimmer mit angrenzendem Wannenbad befindet. Dank der abgeschiedenen Lage innerhalb des Hauses eignet sich dieser Bereich z.B. ideal als Gästedomizil.

Linker Hand öffnet sich die Diele zur großzügigen Küche, die über einen offenen Durchgang

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

mit dem angrenzenden Esszimmer verbunden ist. Von hier aus genießen Sie den direkten Zugang zur sonnigen Terrasse, die einen idyllischen Blick auf den gepflegten Garten freigibt. Das angrenzende Kaminzimmer lädt zum Verweilen ein und schafft über die zentrale Diele, von der zwei Treppen ins Obergeschoss führen, das verbindende Herzstück dieses historischen Hauses. Im hinteren Bereich des Erdgeschosses erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit einem anmutigen Wintergarten, der einen weiteren Blick ins Grüne sowie den Zugang zum Garten eröffnet. Zusätzlich beherbergt das Erdgeschoss ein Gäste-WC sowie den Heizungsraum.

Das Obergeschoss des Hauses hält weitere Wohnräume sowie ein Duschbad bereit. Über die zentrale Diele gelangen Sie zu einem weiteren, zur Gartenseite gelegenen Schlafzimmer, das von Tageslicht durchflutet ist. Zur Straßenseite hin befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer, das als Durchgangszimmer zu einem Arbeitszimmer und einem weiteren Schlafzimmer dient. Letzteres birgt das Potenzial, durch eine Luke zum Spitzboden weiteren Stauraum zu erschließen. Von hier aus führt eine Tür zurück zur Treppe ins Erdgeschoss.

Die große Einfahrt zur Straßenseite bietet Ihnen Platz zum Abstellen Ihrer Fahrzeuge und führt durch ein kleines Tor in den Garten.

Obwohl dieses Haus den Charme vergangener Jahrhunderte in sich trägt, unterliegt es nicht dem Denkmalschutz, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre Sanierungspläne und damit die Erfüllung Ihres Wohntraums nach eigenen Vorstellungen zu realisieren.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser Immobilie wecken konnten, vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_2765
PLZ:	40489
Ort:	Düsseldorf

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Objektart:	Haus
Objekttyp:	Einfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	585.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	3,57 % inkl. 19 % MwSt. €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 200 m²
Grundstücksgröße:	378 m²
Anzahl Zimmer:	9
Anzahl Badezimmer:	2

Energie-Angaben

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Energieausweis:	ohne Energieausweis
Energieausweis gültig bis:	30.11.-0001

Lage

Kalkum gehört zu einem der exklusiven Stadtviertel von Düsseldorf und liegt im begehrten Norden der Landeshauptstadt. Hier genießt man das ruhige und ländliche Leben, erreicht jedoch auch innerhalb von 15 Minuten das Zentrum von Düsseldorf.

Das Kalkumer Wasserschloss mit dem angrenzenden Landschaftsgarten ist ein attraktives Ausflugsziel für Radfahrer. Am Angermunder See gibt es weitere Freizeitmöglichkeiten wie Wind-Surfen oder Angeln.
Pferdekoppeln und Reiterhöfe ziehen sich durch das Grün um Kalkum und bieten beste Möglichkeiten für Pferdeliebhaber.

Dank der direkt angrenzenden Stadtteile Kaiserswerth, Angermund und Lohhausen sind die Wege zu Einkaufsmöglichkeiten kurzgehalten. Restaurants von asiatischer Küche, über den Biergarten, bis hin zum Edel-Restaurant sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bieten wunderbare Ausgehmöglichkeiten.
Die benachbarten Stadtteile bieten Ärzte aus allen Fachrichtungen, Apotheken und sämtliche Dienstleister und halten Ihre Reisewege kurz.

Die drei überregional bekannten Schulen, Suitbertus-Gymnasium, Fliedner Gymnasium und die Internationale Schule Düsseldorf sind bequem per Fahrrad erreichbar. Dazu kommen einige Kindertagesstätten und Grundschulen.

An der Haltestelle „Kalkumer Schlossallee“ hält die Stadtbahnlinie U79 und bietet eine perfekte Verbindung zwischen Duisburg und der Düsseldorfer Innenstadt.
Dazu kommen die Buslinien 728, 749, 751 und 760, die Sie in die umliegenden Orte bringen.
Die Bundesstraße 8 bietet sich an, um mit dem PKW die Autobahnen 44 und 59 zu erreichen oder in den Düsseldorfer Süden zu gelangen.

Ausstattung

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus aus dem 19. Jahrhundert

- Wohnfläche ca. 200 m²

- Grundstücksfläche ca. 378 m²

- 9 Zimmer

- Wannenbad

- Duschbad

- Gäste-WC

- Wintergarten

- Garten mit Terrasse

- Einfahrt mit KFZ-Abstellmöglichkeit

- Haupt- / Nebeneingang

- Gas-Zentralheizung

- Historische Lage am Kalkumer Schloss

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