# Attraktiv vermietetes Dachgeschoss-Apartment in ruhiger Wohnanlage von Kaiserswerth



## Objektbeschreibung

Diese attraktive 2.Zi- Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 1991 erbauten Mehrfamilienhaus in idyllischer, exponierter und ruhiger Lage mit großem und vielfältig begrüntem Grundstück im Düsseldorfer Stadtteil Kaiserswerth. Der Stadtteil ist bekannt für seine Historie und die Erreichbarkeit von Schulen, Ärzten und Geschäften des täglichen Gebrauches. Der öffentliche Nahverkehr ist ideal und schnell erreichbar.

Bei dem Objekt handelt es sich um eine gut vermietete Wohnung als Kapitalanlage. Die Kaltmiete beträgt 594,00 EUR im Monat und der Mietvertrag besteht bereits seit 2015. Zudem fand eine Modernisierungsmaßnahme mithilfe der Erneuerung der Heizungsanlage 2020 statt.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Die angebotene Immobilie, die über das gepflegte Treppenhaus erreicht wird, erstreckt sich auf ca. 44 m² Wohnfläche und bietet eine tolle und praktische Raumaufteilung. Der Boden wurde mit gepflegten Laminat & Fliesenboden ausgestattet. Die Wohnung wird über eine neuwertige Zentralheizung beheizt und die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Durchlauferhitzer im Badezimmer bzw. ein Untertischgerät in der Küche. Die Traumimmobilie verfügt über einen hellen, großzügigen Wohnbereich, der mithilfe von eleganten Spitzbodenfenstern mit Licht durchflutet wird. Die Immobilie wird inklusive einer Einbauküche verkauft. Im Schlafzimmer können Sie problemlos ein Bett sowie eine Kommode unterbringen. Das weiß geflieste Badezimmer ist mit einem Tageslichtfenster sowie einer Dusche ausgestattet.

Zudem steht der Einheit ein Kellerabteil mit weiterer Staufläche zur Verfügung. Des Weiteren haben die Bewohner des Hauses die Möglichkeit Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner in der gemeinschaftlichen Waschküche und dem Trockenraum zu betreiben.

Das Hausgeld beträgt inkl. Rücklage 211,54 €/monatlich

Wenn wir Ihr Interesse an dieser gemütlichen Eigentumswohnung mit viel Potenzial wecken konnten, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_ML_2481 |
| **PLZ:** | 40489 |
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | Nach Vereinbarung |
| **Objektart:** | Wohnung |
| **Objekttyp:** | Dachgeschoss |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

| | |
|---|---|
| **Vermarktungsart:** | Kauf |
| **Nutzungssart:** | Wohnen |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 219.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Außen-Provision:** | 3,57 % inkl. 19 % MwSt. € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 44 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 2 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 1 |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1991 |
| **Energieausweis:** | Verbrauchsausweis |
| **Energieverbrauch:** | 147 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 24.01.2028 |

**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 oder im Klemensviertel finden sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und 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.

Es gibt mehrere Kindertagestätten, die fußläufig erreicht werden können.
Die Gemeinschaftsgrundschule Kaiserswerth sowie das Suitbertus-Gymnasium, das Theodor-Fliedner-Gymnasium und die „International School of Düsseldorf“ ermöglichen allein in Kaiserswerth bereits eine breite Auswahl an Schulen.
Des Weiteren kommt noch die Fliedner Fachhochschule Düsseldorf hinzu, in der Bachelor- und Masterstudiengänge abgelegt werden können.

Die grünen Felder und Rheinauen bieten ideale Möglichkeiten zum Entspannen, Spazierengehen, 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 an den Haltestellen Kittelbachstraße, Klemensplatz und Kalkumer Schloßallee 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

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- 2 Zimmer, Diele, Küche, Bad

- gepflegte Wohnanlage

- lichtdurchflutete Räumlichkeiten

- Spitzbodenfenster

- Laminat-/ Fliesen-Bodenbelag

- Einbauküche vorhanden

- Duschbadezimmer mit Tageslichtfenster

- Kellerabteil

- Waschküche

- Trockenraum

- derzeit seit 2015 vermietet

- Erneuerung der Heizungsanlage 2020

- aktuelle Kaltmiete liegt im Monat bei 594,00€

- Hausgeld inkl. Rücklage beträgt 211,54€

## 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