Rustikale Schönheit: Idyllische 3-Zimmer Maisonette mit Garten und Tiefgaragenstellplatz in D-Itter



Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine idyllisch gelegene Maisonette, die im Erdgeschoss und Souterrain eines ruhigen Wohnkomplexes mit zwölf Parteien liegt. Ihren eigenen Eingang zur Wohnung erreichen Sie über einen mit Beeten und Büschen verzierten Privatweg, der Sie in den straßenabgewandten Teil des Hauses führt. Ein zweiter Wohnungseingang befindet sich im Souterrain mit direktem Zugang zur Tiefgarage und zur Gemeinschaftswaschküche. 1987 wurde dieses Gebäude im beliebten Stadtteil Itter / Himmelgeist erbaut und liegt an einer ruhigen Anwohnerstraße. Die umliegenden Felder sorgen für dörfliches Flair mit traumhaft grüner Aussicht und dennoch genießen Sie die Vorteile der Infrastruktur der Landeshauptstadt.

Die einzigartige Immobilie steht sofort zum Einzug bereit und mithilfe von Feinarbeiten

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

können Ihre individuellen Wohnträume hier Wirklichkeit werden. Die Wohnfläche überzeugt mit ca. 145 m² und einem durchdachten Grundriss, der Ihren Wohnansprüchen gerecht wird. Das Prunkstück der Wohnung ist der ruhige und uneinsehbare Garten mit einer Nutzfläche von ca. 345 m².

In der großzügigen Diele, die Sie durch Ihre eigene Haustüre von dem Privatweg betreten, finden Sie ausreichend Platz für eine Garderobe. Zu Ihrer Rechten befindet sich ein vielseitig nutzbarer Raum, der hervorragend als Büro-/ oder Gästezimmer genutzt werden kann. Ein WC für Ihre Gäste steigert den Wohnkomfort. Das Herzstück ist zweifellos das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer. Bodentiefe Fenster sorgen für einen tollen Blick in Ihren Garten und die angrenzenden grünen Felder, während der gemauerte und rustikale Kamin ein Gefühl von Wohlbehagen und Entspannung schafft. Die Verbindung zwischen Terrasse und dem nach Süd-Westen ausgerichteten Garten ist nahtlos. Hier sind Sie vor fremden Blicken bestens geschützt und dank diverser terrassenartig angelegten Sitzplätze und einem beheizten Garten Cottage ist dieser Rückzugsort ein wahres Paradies.

Von dem Eingang der Wohnung gelangen Sie über eine Metall-Wendeltreppe in den Souterrain-Bereich. Hier finden Sie das Hauptschlafzimmer mit freier Sicht in den einladenden Wintergarten, der auch in der kalten Jahreszeit einen großartigen Rückzugsort bietet. Angrenzend an das Schlafzimmer liegt das große Badezimmer, das mit einem Whirlpool, einer separaten Dusche, einem Pissoir & Bidet ausgestattet ist und somit ein einzigartiges Ambiente für entspannte Wellnessmomente schafft. Komplettiert wird diese Etage mit zwei Lagerräumen, die perfekten Stauraum für Haushaltsgeräte und Vorräte bieten.

Neben all diesen Vorzügen verfügt die Wohnung über einen Tiefgaragenstellplatz, auf dem Sie Ihren PKW sicher und geschützt abstellen. Zum Gemeinschaftseigentum gehört zudem noch ein Fahrradraum sowie ein Gemeinschaftswaschkeller. Den Keller und die Tiefgarage erreichen Sie über eine separate Tür der Souterrainetage.

Das monatliche Hausgeld inklusive Heizkosten und der Rücklage liegt bei 577,00 €.
Geheizt wird über eine Gas-Zentralheizung.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser idyllischen Eigentumswohnung wecken konnten, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort mit Ihnen.

Daten

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

ImmoNr:	Raumgut_ML_2498
PLZ:	40589
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	Sofort
Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Maisonette
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	425.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	3,57 % inkl. 19 % MwSt. €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 144 m²
Nutzfläche:	345 m²

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Anzahl Zimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	1

Energie-Angaben

Baujahr:	1987
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energiebedarf:	127.9 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	18.03.2029

Lage

Die Immobilie liegt direkt angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet in Itter, direkt an der Stadtteilgrenze zu Himmelgeist. Itter ist im südlichen Stadtgebiet von Düsseldorf gelegen und befindet sich direkt am Rhein. Dieser Ort ist geprägt von kleinen Straßen, Feldern und Wiesen sowie einem nahgelegenem Reiterhof. Durch die noch vielseitig landwirtschaftliche Nutzung und einen nahgelegenen Hofgarten wird ein gemütlicher Dorfcharakter vermittelt. Itter wurde im Jahr 904 bereits urkundlich erwähnt und ist somit älter als Düsseldorf selbst. Ein einzigartiges Ensemble historischer und denkmalgeschützter Gebäude ist Schloss Mickeln mit Park, Gut Meierhof, der Fronhof und die katholische Pfarrkirche St. Nikolaus aus dem 11. Jahrhundert. Der Fronhof komplettiert das harmonische Bild von reich gegliederter Kulturlandschaft und historischen Gebäuden. Ein beliebtes Ausflugsziel im Sommer besonders für Fahrradfahrer/innen ist das Lokal Zur Rheinfähre. Hier können Sie die schöne Atmosphäre des Rhein- und Fähr-Dörfchens auf sich wirken lassen. Schulen, Kindergärten, Arztpraxen sowie alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarf sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Düsseldorfer Innenstadt ist über die Münchener Straße mit dem Auto zügig zu erreichen. Gute Verkehrsanbindungen über die Autobahnen A46, A57 und A59 sind nach Köln, Neuss und Wuppertal gegeben.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Ausstattung

- 3 Zimmer

- ca. 345 m² großer gepflegter Garten mit mehreren Sitzmöglichkeiten & einer unverbauten Weitsicht

- Teich im Garten

- separater Eingang zum Garten

- separate Küche

- großes Wellness-Badezimmer im Souterrain

- Gäste-WC

- Maisonette mit Erdgeschoss und Souterrain

- Gebäudebaujahr 1987

- rustikaler Stil

- zwei private Wohnungseingänge im Erdgeschoss & Souterrain

- gelungene und großzügige Raumaufteilung

- Fliesen-Bodenbelag

- offener Wohn- & Essbereich

- bodentiefe Fenster

- Whirlpool

- Kamin

- große Terrasse

- zwei Gartenhäuser & eine Cottage mir Schwedenofen für Lagerflächen und gemütliche Abende

- Wintergarten

- elektrisch verstellbare Rollläden & Plissées

- Gemeinschaftswaschkeller

- privater Fahrradabstellplatz

- Fahrradabstellraum

- gepflegtes Gemeinschaftseigentum mit Innenhof

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- Tiefgaragenstellplatz

- Hausgeld inkl. Hausrücklage beträgt 577,00 €

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