Düsseldorf-Wittlaer: Denkmalcharme im Grünen – 2-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz

Objektbeschreibung

Willkommen in einem der architektonisch und historisch bedeutendsten Wohnensembles des Düsseldorfer Nordens. Das repräsentative, unter Denkmalschutz stehende Dreiflügelhaus wurde um das Jahr 1907 nach dem Vorbild eines englischen Schlosses errichtet und prägt bis heute das außergewöhnliche Erscheinungsbild dieser Liegenschaft. Im Jahr 1998 erfolgte eine umfassende Entkernung und Sanierung, bei der der historische Charakter des Gebäudes bewahrt und gleichzeitig zeitgemäßer Wohnkomfort geschaffen wurde. Heute bietet es separierten und exklusiven Wohnraum in einem der beliebtesten Stadtteile der Landeshauptstadt.

Die seit 2022 vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 64 m² und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung. Die hohen Decken in Kombination mit den großen Fensterflächen sorgen für ein außergewöhnlich helles und offenes Raumgefühl. Der historische Gebäudekontext in Verbindung mit der Raumhöhe verleiht der Wohnung eine besondere Atmosphäre, die sich deutlich von herkömmlichen Neubaugrundrissen abhebt.

Der Wohnbereich präsentiert sich lichtdurchflutet und vielseitig nutzbar und eignet sich ideal als kombinierter Wohn- und Essbereich mit Blick in die gepflegte Grünanlage. Die Wohnung wird inklusive einer hochwertigen Einbauküche mit modernen Elektrogeräten verkauft, was den Komfort für Mieter oder Eigennutzer erhöht.

Mit ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Schrank- oder Stauraumlösungen präsentiert sich auch der Schlafbereich komfortabel und funktional. Die gute Belichtung und der klare Zuschnitt schaffen ein Umfeld, das sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter langfristig attraktiv ist.

Abgerundet wird die Einheit durch ein hell gefliestes Badezimmer mit Duschwanne und Tageslichtfenster, das eine angenehme Belichtung sowie natürliche Belüftung bietet.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Die Einheit ist aktuell vermietet. Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 680,00 €.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil sowie die Mitnutzung eines Fahrradkellers und eines gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums.

Der im Kaufpreis beinhaltete Tiefgaragenstellplatz befindet sich angrenzend am Objekt und bietet somit einen hohen Nutzwert sowie eine sehr gute Vermietbarkeit.

Die Tiefgarage wurde im Jahr 2015 errichtet und entspricht sämtlichen aktuellen baulichen, technischen und sicherheitsrelevanten Anforderungen. Alle Anlagen sind gepflegt und werden regelmäßig gewartet.

Die Zufahrt erfolgt komfortabel über ein elektrisches Zufahrtstor mit Selbstschließnachlauf und Fernbedienung. Die notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen für die Installation von Wallboxen sind bereits vorhanden, wodurch der Stellplatz auch im Hinblick auf zukünftige Mobilitätsanforderungen eine hohe Werthaltigkeit aufweist.

Die einzelnen Stellplätze verfügen über Größen zwischen ca. 12,00 m² und ca. 15,00 m² und sind auch für größere Fahrzeuge geeignet.

Das gesamte Hausgeld inklusive Erhaltungsrücklage beträgt 337,34 € monatlich.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen das Objekt bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort vorstellen zu dürfen

Daten

ImmoNr:	Raumgut_NK_3074
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:	Wohnung
Objekttyp:	Etagenwohnung
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	290.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	3,57 % inkl. 19 % MwSt. €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 64 m²
Anzahl Zimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1

Energie-Angaben

Baujahr:	1907

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzsklasse:	E
Energieverbrauch:	139 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	16.12.2028

Lage

Wittlaer liegt im Grüngürtel des Düsseldorfer Nordens. Der ländlich geprägte Stadtteil mit mehr als 800-jähriger Geschichte erfreut sich großer Beliebtheit und zählt zu den exklusiven Wohnlagen der Landeshauptstadt. Der nahegelegene Rhein mit seinen weitläufigen Auen lädt zum Spazierengehen ein und bietet vielfältige Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei Supermärkte, die eine bequeme Versorgung mit allen Dingen des täglichen Bedarfs gewährleisten. Darüber hinaus sorgt eine abwechslungsreiche Gastronomieszene, die von bodenständigen Lokalen bis hin zu gehobenen Restaurants reicht, für kulinarische Vielfalt und gemütliche Ausgehabende.

Für Familien bietet Wittlaer eine hervorragende Bildungsinfrastruktur. Die Franz-Vaahsen-Grundschule befindet sich direkt im Ort, während mehrere Kindertagesstätten ebenfalls gut erreichbar sind. Im benachbarten Stadtteil Kaiserswerth stehen drei weiterführende Schulen zur Auswahl: das Suitbertus-Gymnasium, das Theodor-Fliedner-Gymnasium und die Internationale Schule Düsseldorf. Die kurzen Fahrtwege gewährleisten eine stressfreie Erreichbarkeit dieser Bildungseinrichtungen.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Die Stadtbahnlinie U79, deren Haltestelle sich direkt in Wittlaer befindet, verbindet Duisburg mit Düsseldorf und bringt Sie in etwa 20 Minuten ins Zentrum der Landeshauptstadt. Ergänzend dazu verkehrt die Buslinie 760 nach Ratingen. Für den Individualverkehr bietet die ausgebaute Bundesstraße 8 eine direkte Anbindung sowohl an den Düsseldorfer Flughafen als auch an die Autobahnen 44 und 59, wodurch die umliegenden Städte bequem erreichbar sind.

Neben der idyllischen Lage und der hervorragenden Infrastruktur punktet Wittlaer auch mit

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

attraktiven Freizeitmöglichkeiten. Am Friederike-Fliedner-Weg wurde im Juni 2023 eine multifunktionale Sportfläche eröffnet, die mit ihrem breiten Angebot sowohl Kindern als auch Erwachsenen ein vielseitiges Bewegungsangebot bietet. Zusätzlich wurde im März 2024 am Wasserwerksweg ein neuer Stadtwald auf einer Fläche von rund 7.000 Quadratmetern gepflanzt. Über 1.000 junge Bäume schaffen hier einen grünen Rückzugsort, der zu Spaziergängen und Erholung im Grünen einlädt.

All diese Vorzüge machen Wittlaer zu einem begehrten Wohnort, der die Balance zwischen Natur, urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität perfekt vereint.

Ausstattung

Eigentumswohnung:

- 2 Zimmer (Küche, Diele, Bad)
- Praktischer Grundriss
- Ca. 64 m² Wohnfläche
- Einbauküche inklusive hochwertiger Elektrogeräte
- Denkmalgeschütztes Gebäude mit besonderem Charme
- Großzügiges, ca. 12.000 m² großes Parkgrundstück
- Vermietet – ideal für Kapitalanleger
- Die jährlichen Netto-Mieteinnahmen betragen 8.160,00 €
- Gas-Zentral-Heizung
- Hochwertiger Echtholz-Parkettboden in den Wohnräumen
- Helles Duschwannenbad mit Tageslichtfenster
- Eigenes Kellerabteil
- Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Gemeinschaftswasch- & Trockenraum

Tiefgaragenstellplatz:

- Moderne und helle Tiefgarage (Baujahr 2015)
- Alle Einrichtungen gepflegt & gewartet
- Elektrisches Zufahrtstor mit Selbstschließnachlauf und Fernbedienung

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- Anschluss für Wallboxen bereits vorhanden

- Das Hausgeld für das Sondereigentum beträgt 299,93€ monatlich, davon 241,24 € umlagefähig

- Die Erhaltungsrücklage für das Sondereigentum beträgt 53,56 € monatlich

- Das Hausgeld für das Teileigentum (TG-Stellplatz) beträgt 19,68 € monatlich davon 10,27 € umlagefähig

- Die Erhaltungsrücklage für das Teileigentum (TG-Stellplatz) beträgt 4,16 € monatlich

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