Wohnen mit Weitblick – 4 Zimmer & Süd-Loggia in Düsseldorf-Wittlaer



Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in attraktiver Lage von Düsseldorf-Wittlaer. Mit ihrer gelungenen Raumaufteilung, den großzügigen Fensterflächen und der nach Süden ausgerichteten Loggia bietet die Wohnung ein angenehmes Wohngefühl in ruhiger und naturnaher Umgebung.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in die zentral gelegene Diele, von der aus sich die verschiedenen Wohnbereiche erschließen. Große Fensterflächen sorgen in den Räumen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche und einladende Atmosphäre.

Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die geräumige, nach Süden ausgerichtete Loggia. Diese erweitert den Wohnbereich um einen attraktiven Platz im Freien und eröffnet

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

einen idyllischen Blick über die angrenzenden Felder – ideal, um sonnige Stunden in ruhiger Umgebung zu genießen. Des Weiteren befindet sich an der Loggia ein abgetrennter Abstellbereich der Ihnen extra Stauraum bietet.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für die Gestaltung eines funktionalen und zugleich wohnlichen Kochbereichs. Besonders praktisch ist der unmittelbar angrenzende zusätzliche Raum, der sich hervorragend als Vorrats- oder Abstellraum nutzen lässt. Lebensmittel, Haushaltsgeräte und weitere Dinge des täglichen Bedarfs können hier bequem verstaut werden, sodass in der Küche selbst zusätzlicher Platz zur Verfügung steht.

Das Schlafzimmer verfügt über angenehme Raumverhältnisse und bietet ausreichend Stellfläche für ein komfortables Doppelbett sowie einen größeren Kleiderschrank.

Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel entsprechend der persönlichen Lebenssituation nutzen. Ob als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder separates Esszimmer – die Aufteilung eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare mit zusätzlichem Platzbedarf. Insbesondere die Möglichkeit eines eigenen Arbeitszimmers macht die Wohnung auch für das Arbeiten im Homeoffice interessant.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche sowie einem Waschbecken ausgestattet. Ergänzt wird der Sanitärbereich durch ein separates WC, das insbesondere im Alltag mit mehreren Personen zusätzlichen Komfort bietet.

Zur Wohnung gehört außerdem ein großzügiger Kellerraum, der weitere Abstellmöglichkeiten bietet.

Ein PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus für monatlich 50,00 € ist inklusive.

Insgesamt bietet diese 4-Zimmer-Wohnung eine attraktive Kombination aus großzügigem Raumangebot, praktischer Aufteilung und naturnahem Wohnen. Die Südausrichtung der Loggia mit Blick über die Felder sowie die Lage zwischen Rhein und Düsseldorfer Stadtleben machen die Wohnung zu einem interessanten Zuhause für alle, die Ruhe und Wohnqualität schätzen, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu wollen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin und stellen Ihnen die Wohnung vor Ort näher vor.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Daten

ImmoNr:	Raumgut_KC_1570
PLZ:	40489
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	01.12.2026
Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Etagenwohnung
Vermarktungsart:	Miete
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaltmiete:	1.350,00 €
Betriebskosten:	320,00 €
Warmmiete:	1.720,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	ja
Stellplatzmiete:	50,00 €

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Kaution:	4.050,00 €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 94 m²
Anzahl Zimmer:	4
Anzahl Badezimmer:	1

Energie-Angaben

Baujahr:	1973
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzsklasse:	E
Energieverbrauch:	148 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	10.07.2028

Lage

Wittlaer liegt im Grüngürtel des Düsseldorfer Nordens. Ein ländlich geprägter Stadtteil, mit mehr als 800-jähriger Geschichte, der sich größter Beliebtheit erfreut und zu den exklusiven Wohnlagen der Landeshauptstadt gehört.
Wenige Schritte vom Rhein entfernt, bietet der Fluss, mit seinen Auen, wunderbare Plätze um zu spazieren oder Sport zu treiben.
Mit zwei Supermärkten in unmittelbarer Nähe, gibt es in Wittlaer schon ideale Möglichkeiten sämtliche Dinge für den täglichen Bedarf zu besorgen. Hinzu kommen Restaurants von einfach bis exklusiv, die tolle Ausgehabende versprechen.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Die Franz-Vaahsen-Grundschule liegt im Ort. Kindertagesstätten sind ebenfalls vorhanden und in dem angrenzenden Stadtteil Kaiserswerth, gibt es drei weiterführende Schulen. Das Suitbertus-Gymnasium, Theodor-Fliedner-Gymnasium und die Internationale Schule Düsseldorf. Die Fahrtwege halten sich somit in Grenzen.

Die Verkehrsanbindungen bieten ebenfalls gute Möglichkeiten. Die Stadtbahnlinie U79, die von Duisburg nach Düsseldorf verläuft, ist über die Haltestelle Wittlaer zu erreichen und bringt sie in ca. 20 Minuten ins Zentrum der Landeshauptstadt.
Hinzu kommt die Buslinie 760, die nach Ratingen führt, sowie für den privaten PKW, die ausgebaute Bundesstraße 8, die Sie sowohl zum Düsseldorfer Flughafen bringt, als auch mit der Autobahn 44 und 59 verbindet und so die umliegenden Städte gut erreicht werden können.aer liegt im Grüngürtel des Düsseldorfer Nordens. Ein ländlich geprägter Stadtteil, mit mehr als 800-jähriger Geschichte, der sich größter Beliebtheit erfreut und zu den exklusiven Wohnlagen der Landeshauptstadt gehört.
Wenige Schritte vom Rhein entfernt, bietet der Fluss, mit seinen Auen, wunderbare Plätze um zu spazieren oder Sport zu treiben.
Mit zwei Supermärkten in unmittelbarer Nähe, gibt es in Wittlaer schon ideale Möglichkeiten sämtliche Dinge für den täglichen Bedarf zu besorgen. Hinzu kommen Restaurants von einfach bis exklusiv, die tolle Ausgehabende versprechen.

Die Franz-Vaahsen-Grundschule liegt im Ort. Kindertagesstätten sind ebenfalls vorhanden und in dem angrenzenden Stadtteil Kaiserswerth, gibt es drei weiterführende Schulen. Das Suitbertus-Gymnasium, Theodor-Fliedner-Gymnasium und die internationale Schule Düsseldorf. Die Fahrtwege halten sich somit in Grenzen.

Die Verkehrsanbindungen bieten ebenfalls gute Möglichkeiten. Die Stadtbahnlinie U79, die von Duisburg nach Düsseldorf verläuft, ist über die Haltestelle Wittlaer zu erreichen.

Ausstattung

- ca. 94 m²
- 4 Zimmer (Küche, Diele, Bad)
- Loggia zur Südseite
- separates WC
- Dusche und Badewanne
- praktischer Abstell- oder Vorratsraum

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- Waschraum

- ausgezeichnete Lage

- PKW-Stellplatz

- Kellerraum

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