

## Hochwertige Doppelhaushälfte mit Garten in Alt-Einbrungen!



### Preise & Kosten

Kaltmiete	€ 2.500,-
Nebenkosten	€ 150,-
Mietpreis pro Fläche	€ 18,80 (m <sup>2</sup> )
Kaution	€ 7.500,-
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1
Betriebskosten netto	€ 150,-

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	133 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	250 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Anzahl Stellplätze	2
Terrassen	1
Baujahr	2004
Verkaufsstatus	offen

Verfügbar ab ab sofort

### Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2027-01-09
Energieverbrauchskennwert	54.5kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	2004
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	B
Primärenergieträger	GAS

### Ausstattung

Differenzierung	Gehoben
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte, Baujahr 2004, befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Alt-Einbrungen und besticht durch ihre moderne Ausstattung und Raumaufteilung.

Sie verfügt über vier gut geschnittene Schlafzimmer, incl. ein ausgebauter Spitzboden sowie einen großzügigen Kellerbereich als Stauraum.

Des Weiteren gehört ein hochwertiges Gäste-WC und ein hochwertiges Wannen-Duschbad dazu.

Ausgestattet ist das Objekt mit einem Parkett-, Laminat- und Fliesenfußboden sowie mit einer hochwertigen Einbauküche.

Die optimale Verkehrsanbindung mit PKW und öffentlichen Verkehrsmitteln nach Kaiserswerth, Düsseldorf Zentrum und zum Flughafen verleihen der Wohnlage ihre besondere Attraktivität.

Die Bushaltestelle sowie die U-79 sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Überzeugen Sie sich selbst davon!

## Lage

Der Stadtteil Wittlaer-Einbrungen zählt zu den begehrtesten Wohnstandorten im nördlichen Einzugsbereich der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Die optimale Verkehrsanbindung mit PKW und Öffentlichen Verkehrsmitteln nach Kaiserswerth, Düsseldorf und zum Flughafen verleihen der ruhigen Wohnlage im Grünen ihre besondere Attraktivität.

Die gute Infrastruktur von Wittlaer-Einbrungen bietet Ihnen einen neuen Supermarkt, ein Bäcker, einen Tageskindergarten, zahlreiche Kinderspielplätze und eine neue integrierte Straßenbahnhaltestelle.

In Wittlaer befinden sich drei Kindergärten und eine Grundschule. Kaiserswerth besitzt eine Grundschule und zwei

private Gymnasien mit bestem Ruf, sowie eine internationale Schule. Auch die Möglichkeiten für Sport und Freizeit sind sehr zahlreich.

Die reizvolle Niederrheinlandschaft bietet Ihnen zu jeder Jahreszeit die Gelegenheit aktiv zu entspannen - Spazierengehen, Fahrradfahren und Joggen unmittelbar von zu Hause aus.

## Ausstattung

- Großer Wohnbereich
- Esszimmer
- Inkl. Hochwertige Einbauküche
- Gäste-WC
- Offenes Treppenhaus
- Fliesenfußboden
- WZ Parkett und Glastüre
- 3 Schlafzimmer
- Wannen-Duschbad
- Manuelle Rollos
- Helles Dachstudio
- Kellerraum
- Telekom/ SAT-Anlage
- Garten mit Terrasse
- Kleine Terrasse an der Küche
- Garage mit Stellplatz (im Mietpreis enthalten)
- Staffelmietvertrag

## Sonstiges

Denken Sie aktuell über den Verkauf Ihrer Immobilie nach? Kennen Sie denn bereits den Wert Ihrer Immobilie? In nur wenigen Klicks erhalten Sie von uns per E-Mail eine erste Einschätzung zur aktuellen Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Hier geht es direkt zu unserer kostenlosen Online-Wohnmarktanalyse:

[WWW.IMMOBILIEN-BOECKER.DE/WERTANALYSE](http://WWW.IMMOBILIEN-BOECKER.DE/WERTANALYSE)

---

## Anbieter

BÖCKER-Wohnimmobilien GmbH  
Klemensplatz 3  
40489 Düsseldorf

Zentrale

0211 418488-0

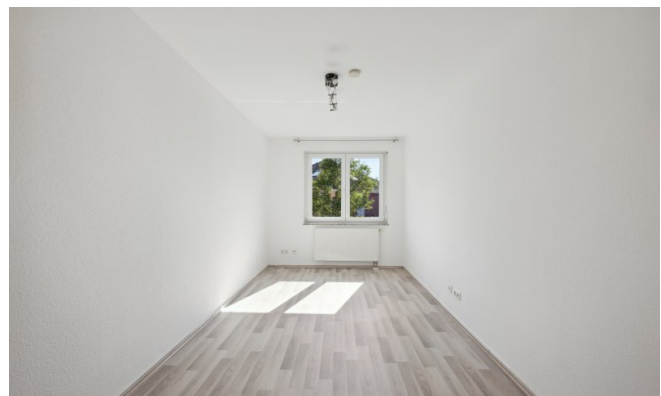
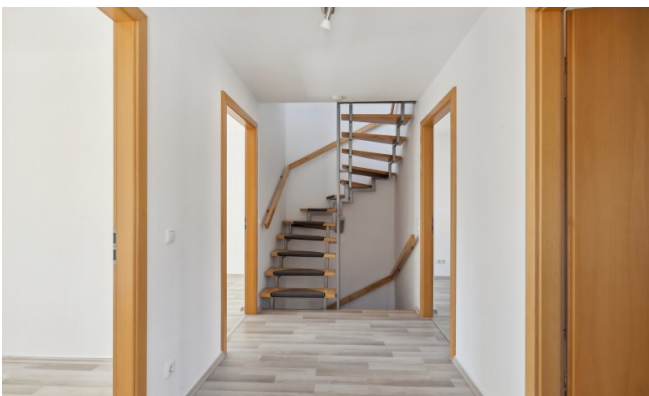
Fax

E-Mail

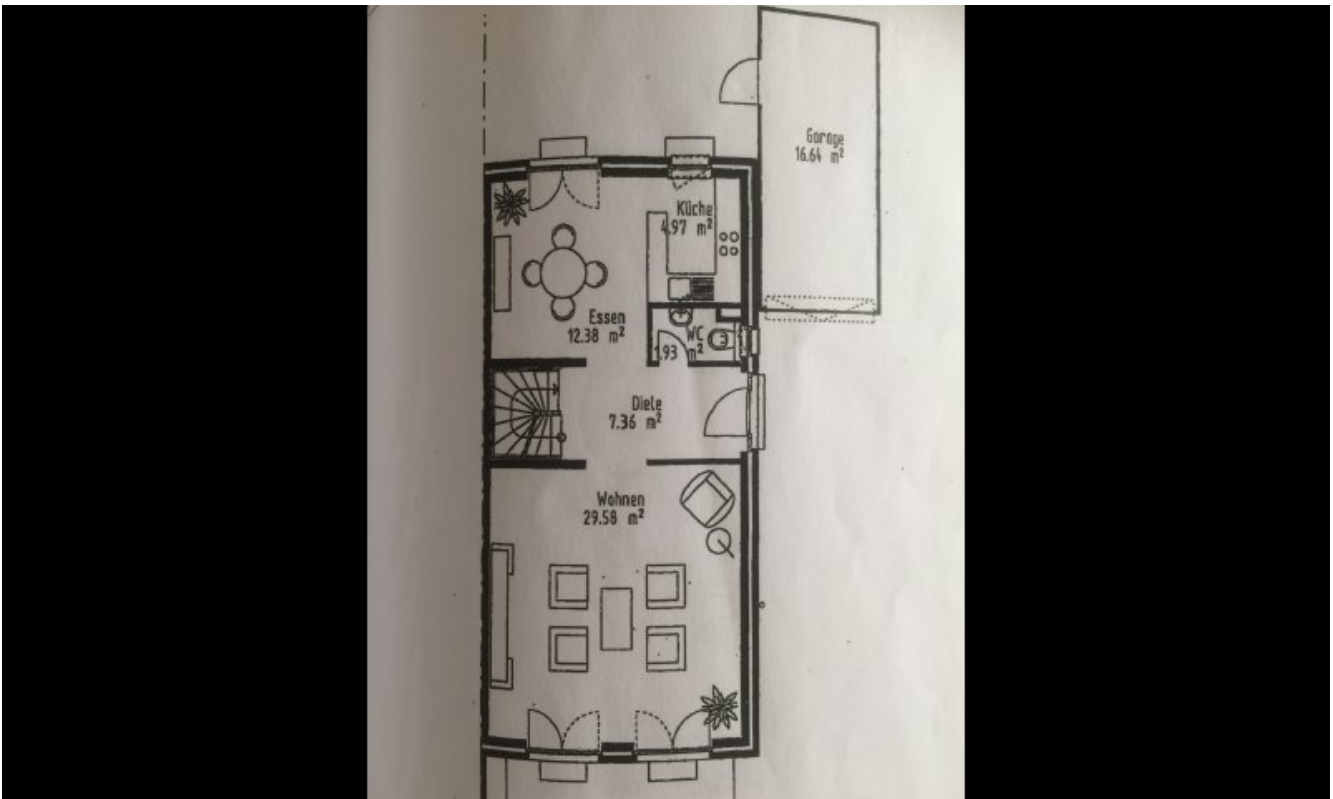
[marketing@immobilien-boecker.de](mailto:marketing@immobilien-boecker.de)

Webseite

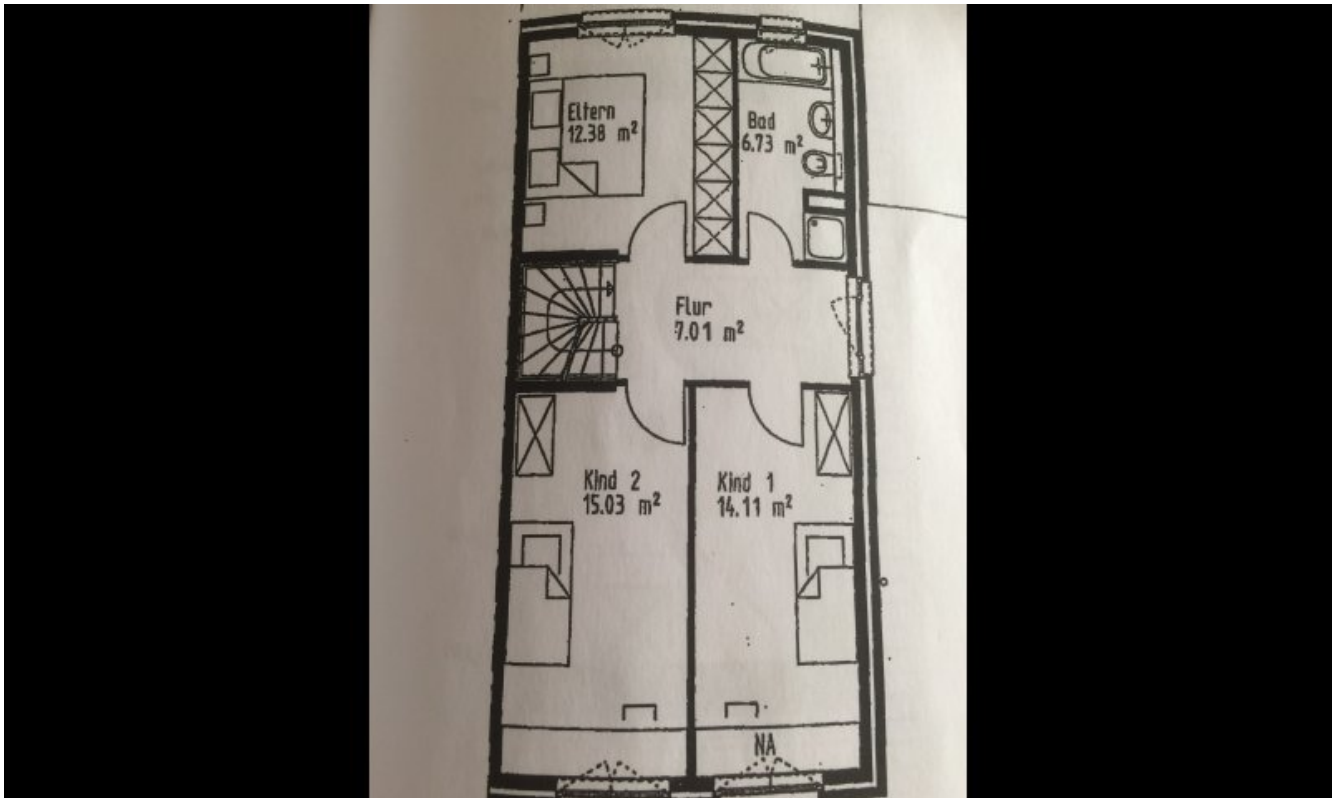
[immobilien-boecker.de](http://immobilien-boecker.de)



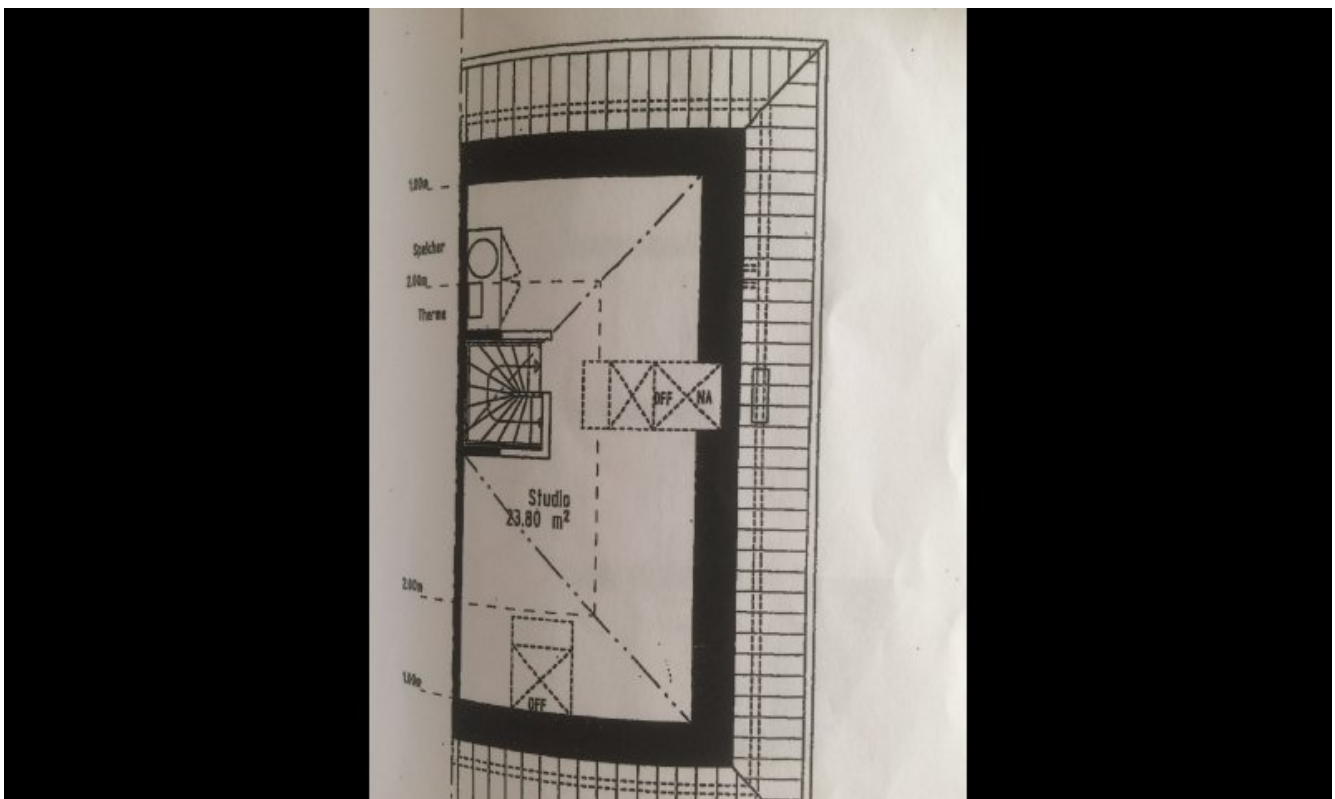




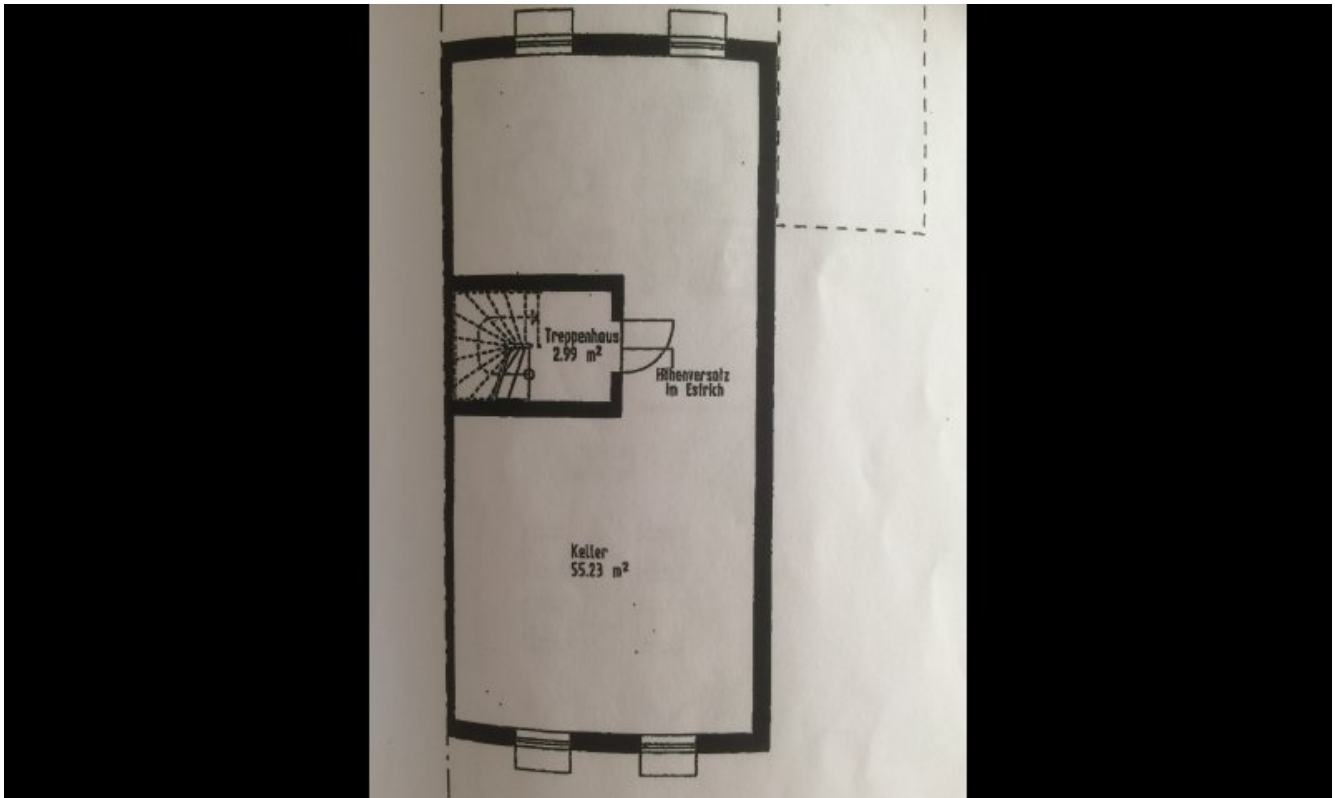
Grundriss EG (Grundriss)



Grundriss OG (Grundriss)



Grundriss DG (Grundriss)



Grundriss UG (Grundriss)