

## Rheinnähe: Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Düsseldorf-Wittlaer mit EBK!



### Preise & Kosten

Kaltmiete	€ 830,-
Warmmiete	€ 1.030,-
Nebenkosten	€ 200,-
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Mietpreis pro Fläche	€ 13,83 (m <sup>2</sup> )
Kaution	€ 2.490,-
Betriebskosten netto	€ 200,-
Gesamtbelastung (brutto)	€ 1.030,-

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	56 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	sofort

### Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2028-11-30
Energieverbrauchskennwert	142kWh/m <sup>2</sup> a
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	OEL

### Ausstattung

Differenzierung	Gehoben
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Unterkellert	Ja
Dachboden	Ja

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses über einer Apotheke und einer Arztpraxis.

Die perfekte Wohnung für Singles oder Paare. Sie verfügt über einen hellen Wohn-Essbereich, wo Sie sich Ihre eigene Oase zum Wohlfühlen schaffen können.

Zudem gibt es eine sehr geräumige Einbauküche welche ausreichend Platz bietet für Kochabende mit Freunden, Familie oder auch für Sie alleine.

Das schöne und geräumige Schlafzimmer erreichen Sie vom Wohnzimmer aus. Ebenfalls verfügt die Wohnung über ein Duschbad.

Zusätzlich haben Sie von der Diele aus einen eigenen Treppenaufgang zum Dachboden, welcher weiteren Stauraum bietet oder auch als Arbeitsfläche genutzt werden könnte.

Gerne überzeugen wir Sie bei einem Besichtigungstermin vor Ort!

## Lage

Wittlaer gehört zu den exklusiven Wohnlagen im Norden der Landeshauptstadt Düsseldorf. Das malerische Dorf, unmittelbar am Rhein gelegen, bietet ländliche Idylle gepaart mit den Vorzügen der nahen, pulsierenden Großstadt. Eine grüne Oase der Ruhe und Beschaulichkeit, die nicht ohne Grund Künstler wie zum Beispiel Max Clarenbach zu hinreißenden und typisch niederrheinischen Bildern inspirierte.

Der über 800 Jahre alte Ort bietet eine gute Infrastruktur und der tägliche Bedarf kann auf kurzem Wege gedeckt werden. Supermärkte, Bäcker, Metzger, Banken, Ärzte und Apotheken liegen in erreichbarer Nähe. Am Ort befinden sich zwei Kindergärten und eine Grundschule. In Kaiserswerth gewährleisten zwei private Gymnasien mit bestem Ruf sowie eine Internationale Schule optimale Ausbildungschancen für den Nachwuchs.

Beste Verkehrsanbindung mit PKW und Öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus und Bahn nach Kaiserswerth, Düsseldorf und zum Flughafen unterstreichen zusätzlich die Attraktivität der ruhigen Wohnlage im Grünen abseits von Lärm, Hektik und Stress. Die reizvolle Niederrheinlandschaft mit Auen, Wäldern und Feldern garantiert ebenso

wie die nahe Kunst- und Kulturwelt Düsseldorfs zu jeder Jahreszeit vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Eine Infrastruktur par excellence!

## Ausstattung

- heller Wohnbereich
- offener Küchenbereich
- Einbauküche bereits im Mietpreis enthalten
- Waschmaschine bereits in Küche integriert
- Laminatfußboden in allen Räumen
- 3-fach verglaste Fenster
- Rollläden
- direkter Zugang zum Dachboden als Nutzfläche
- Keller
- Durchlauferhitzer
- Nähe zum Rhein

## 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

Kaiserswerth  
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)

---

