

GROßZÜGIGES & HOCHWERTIGES ARCHITEKTENHAUS! Entspanntes Flair in Wittlaer!



Preise & Kosten

Käufercourtage	zzgl. 1,785 % Käuferprovision (inkl. 19 % MwSt.)
Kaufpreis	€ 2.850.000,-
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	343,23 m ²
Nutzfläche	59,77 m ²
Grundstücksfläche	736 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
separate WCs	1
Anzahl Stellplätze	2
Balkone	1
Terrassen	1
Baujahr	2024
Alt-/Neubau	Neubau

Verkaufsstatus	offen
----------------	-------

Ausstattung	
Küche	offen
Heizungsart	Fussbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Eine echte Rarität: In bester, begehrter Wohnlage von Düsseldorf-Wittlaer, in

Spaziergangnähe zum Rhein, entstehen auf einem Grundstück von 1.700 m² zwei hochwertige, modern gestaltete Doppelhaushälften sowie ein großzügiges Einfamilienhaus.

Grundstücke in Wittlaer dieser Klasse, in Rheinnähe und ruhiger Lage, mit großen Gärten in Südausrichtung und altem Baumbestand sind selten auf dem Markt. Allein der Abriss einer in die Jahre gekommenen Immobilie schuf die Voraussetzung für dieses neu auf den Markt gekommene Gebäudeensemble.

Verantwortlich für Planung & Realisation ist das renommierte und erfahrene Architekturbüro DICKEL. Der renommierte Architekt DICKEL steht für individuelle Einfamilien- und Stadthäuser, eine klare Architektursprache, optimale Raumkonzepte sowie die Integration smarter Lösungen auf neuesten technischem Stand.

Dieses Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 736 m² großen Grundstück.

Der Garten in Südausrichtung bietet alle Voraussetzungen um das Leben

im Freien entspannt zu genießen. Zum Haus gehören eine Garage und ein

Außenstellplatz.

Das Haus verfügt über ca. 343,23 m² Wohnfläche. Auf vier Etagen verteilen sich ein

großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche und TV-Bereich, sechs

Räume sowie vier Bäder und ein Gäste-WC.

Architektonisch schön gelöst: Bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht hinein.

Das führt zu ausgesprochen schönen Lichtverhältnissen.

Das Haus begeistert mit offenen, weitläufigen und gleichzeitig familienkompatiblen

Grundrissen. Das repräsentative und kommunikative Herzstück bildet in allen

Häusern der großzügige, durch bodentiefe Fenster lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Zugang zu Terrasse und Garten.

Privatsphäre, Geborgenheit und Rückzugsmöglichkeiten bieten ausreichend

Schlaf, Kinder oder Gästezimmer sowie gleich mehrere großzügige Bäder. Alle Privaträume befinden sich in den oberen Geschossen sowie im Souterrain.

Lage

Wittlaer, etwa 20 Minuten von der Innenstadt entfernt, gehört zu den exklusivsten Wohnlagen im Norden Düsseldorfs. Das malerische, über 800 Jahre alte Ortskern (Alt-Wittlaer) hat bis heute viel von seinem urigen, dörflichen Charme behalten. Kurze Wege zum Bäcker & Metzger, zu Banken & Dienstleistern, zu Ärzten & Apotheken wie zum Supermarkt (ein „Nahkauf“ und ein Hofladen liegen etwa vier Minuten zu Fuß nah) gestalten den Alltag entspannt. Ein stadtbekannter Weinhandel sowie drei anspruchsvolle Restaurants mit Biergärten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Zur U-Bahn laufen Sie vier Minuten. Eine Infrastruktur par excellence!

Mit seiner reizvollen Niederrheinlandschaft mit Auen, Wäldern und Feldern verfügt Wittlaer zudem über hohes Erholungspotential. Abseits von Hektik, Stress und Lärm können Sie nach Herzenslust spazieren, wandern und Rad fahren. Bereits nach einem kurzen Spaziergang erreichen Sie die Stelle, wo der Schwarzbach in den Rhein mündet, Startpunkt für den kürzlich restaurierten Treidelpfad am Rhein entlang.

Der Angermunder See ist über die Kalkumer Schlossallee mit dem Fahrrad in etwa 20 Minuten zu erreichen. Ein Tennisclub und ein Sport und Bewegungspark befinden sich in direkter Nähe.

Beste Verkehrsanbindungen mit PKW und öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus und Bahn nach Kaiserswerth, Düsseldorf und zum Flughafen unterstreichen zusätzlich die Attraktivität der ruhigen Wohnlage.

Das Bildungsangebot von Wittlaer ist vorbildlich. Am Ort befinden sich zwei Kindergärten und eine Grundschule. Im benachbarten Kaiserswerth schaffen zwei private Gymnasien mit bestem Ruf sowie eine Internationale Schule optimale

Ausbildungschancen für den Nachwuchs. Zum Fliedner Gymnasium radeln Ihre Kinder etwas mehr als fünf Minuten oder entscheiden sich

für eine kurze U-Bahnfahrt (zwei Stationen). Die International School of Düsseldorf ist ebenfalls in wenigen Stationen mit der U 79 erreichbar.

Ausstattung

- KfW Standard Effizienzhaus 55
- Hochwertige und Moderne Bäder
- Badkeramik-Serie VERO des renommierten Designers Kurt Merki jr. von Duravit in Kombination mit Armaturen des Herstellers Grohe
- Wohn- und Essbereich, Schlafräume, Eingangsbereich und Dielen werden Parkettböden aus Eiche "Landhausdiele Classik" gewählt.
- Küche, Bäder, WCs und Nutzflächen werden Fliesen aus Feinsteinzeug vorgesehen, die eine besondere Härte und Widerstandsfähigkeit aufweisen.
- Fenster mit Multifunktions-Isolierverglasung und erhöhtem Einbruchschutz
- Wohn- und Essbereich sowie die Balkonzimmer werden mit doppelflügeligen bodentief verglasten Terrassentüren ausgestattet.
- Eingangstür mit erhöhtem Einbruchschutz
- Luft-Wärmepumpe - Raumweise regulierbare Fußbodenheizung
- Sicht- und Sonnenschutz-Screens sind elektrisch bedienbar.
- Video-Sprechanlage
- Die ca. 18 m² große Terrasse wird mit Outdoor-Keramikplatten bestückt
- Vorrüstung für eine Photovoltaik-Anlage auf den nach Süden ausgerichteten Dächern (die notwendige Vor-Verkabelung wird installiert.)
- Anschluss für eine Elektro-Auto-Wallbox mit 11 KW Leistung

- Einzelgarage + Pkw-Stellplatz

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

Anbieter

Kaiserswerth
Klemensplatz 3
40489 Düsseldorf

Zentrale

0211 418488-0

Fax

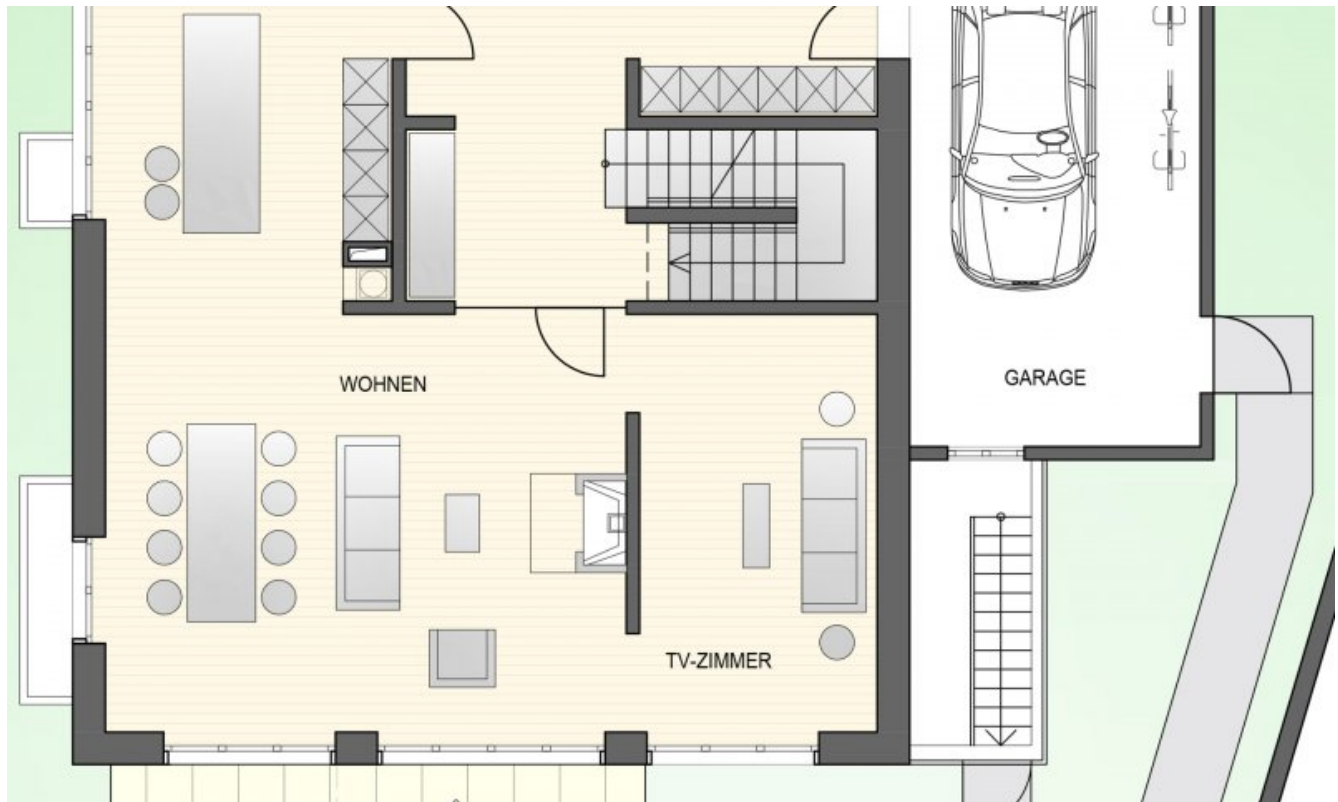
E-Mail

marketing@immobilien-boecker.de

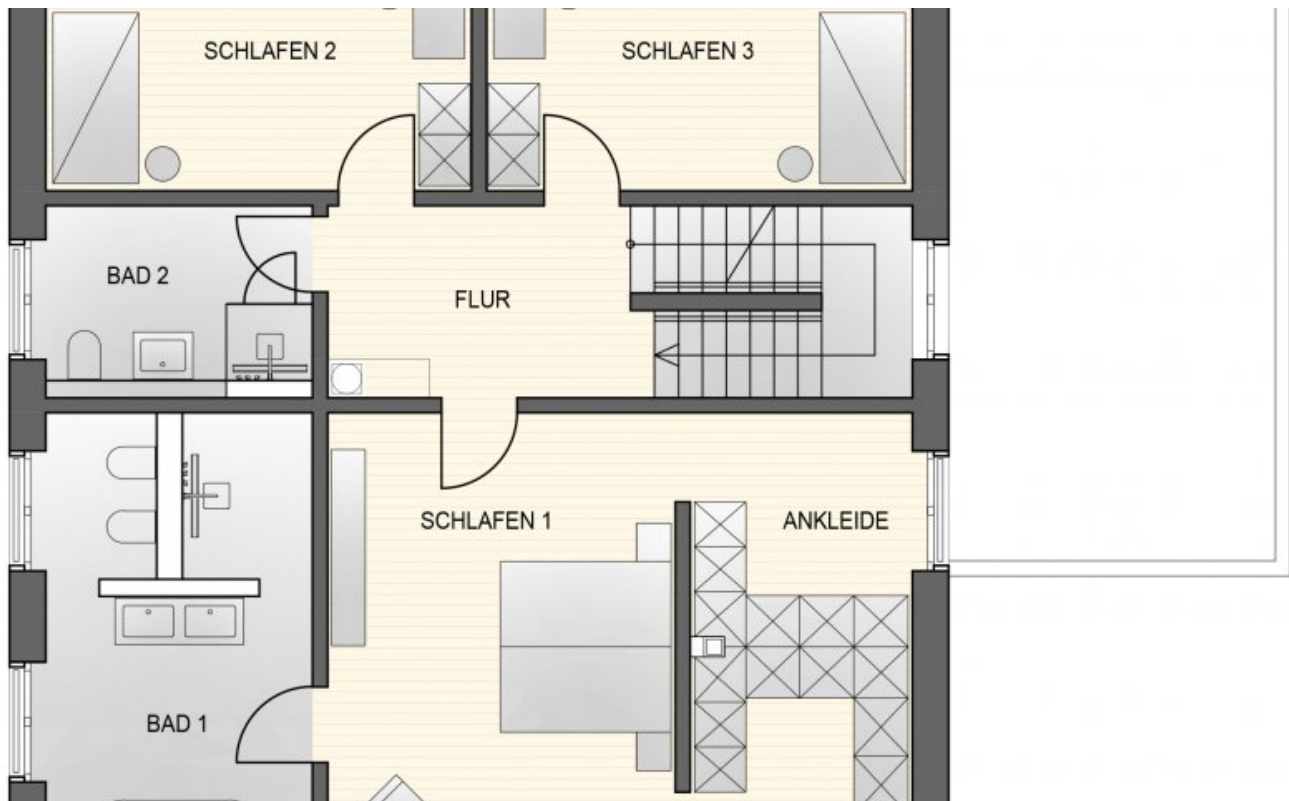
Webseite

immobilien-boecker.de





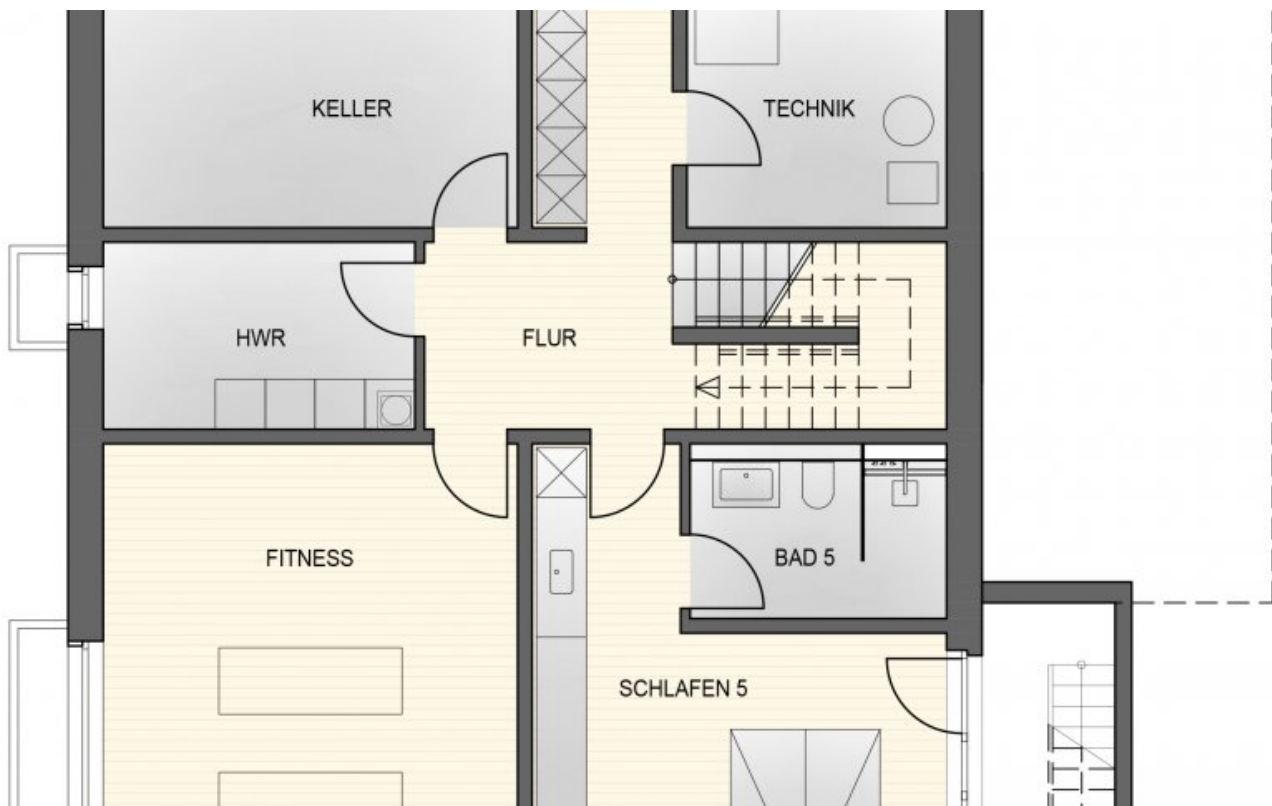
Grundriss Erdgeschoss (Grundriss)



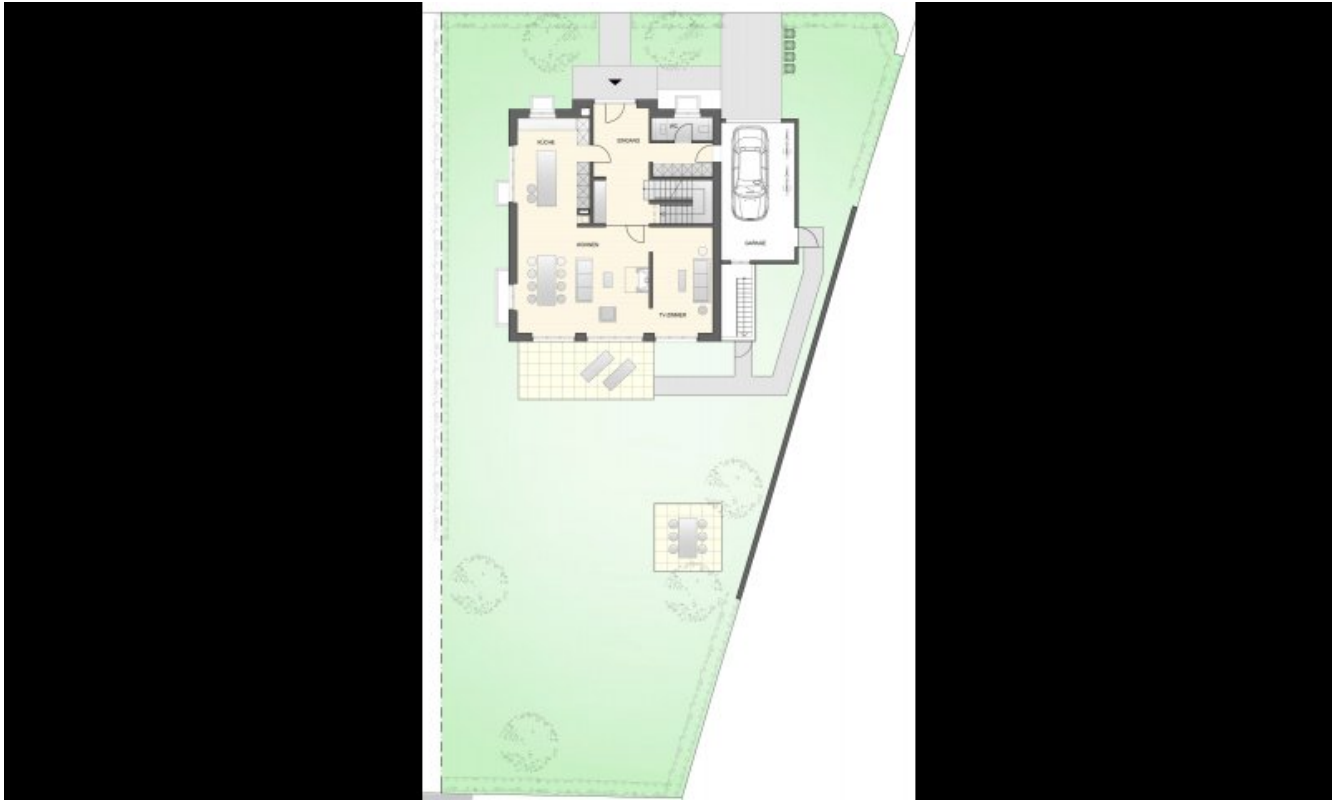
Grundriss Obergeschoss (Grundriss)



Grundriss Dachgeschoss (Grundriss)



Grundriss Untergeschoss (Grundriss)



Visualisierung Grundriss Erdgeschoss mit Gartengrundstück (Grundriss)