



Wohnung

**Ihre Wellness-Oase in Wittlaer:
Große 3-Zimmer-Wohnung mit
Garten, Sauna und Kamin.**

**Objekt-Nr.:
67284-8101**

Wohnung zum Kauf

in 40489 Düsseldorf-Wittlaer





Details

Preise	Kaufpreis	649.000 €
	Hausgeld	500 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 134 m²
	Zimmer	3
Zustand und Bauart	Baujahr	1978
	Kategorie	Gehoben
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etagen	1
	Schlafzimmer	2
	Badezimmer	2
	Wohneinheiten	4
	Separate WCs	2
	Balkone	2
	Terrassen	1
Ausstattung	Bad mit	Dusche, Fenster
	Küche	Einbauküche, Offene Küche
	Boden	Fliesen, Stein, Parkett
	Kamin	✓



Sauna	✓
Wasch/Trockenraum	✓
Gartennutzung	✓

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	2

Garage	Anzahl
	1

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort der Ruhe, Geborgenheit und Erholung. Schon beim Betreten dieser charmanten Wohnung werden Sie spüren, dass hier ein besonderer Wohlfühlort auf Sie wartet. Über eine kleine, einladende Diele gelangen Sie in das Hochparterre. Zur linken Seite öffnet sich der großzügige Wohnbereich mit einer halboffenen Küche – der perfekte Ort, um den Tag mit einem duftenden Kaffee zu beginnen oder gemütliche Abende mit Freunden zu verbringen. Rechts befindet sich ein heller Raum, der sich wunderbar als Arbeitsbereich eignet – flexibel, ganz nach Ihren Bedürfnissen. Die bewusst offene Raumgestaltung sorgt für ein außergewöhnlich luftiges Wohngefühl und eine angenehme Lichtdurchflutung. Sowohl an der Vorder- als auch an der Rückseite laden Balkone zum Verweilen ein – ob zum Frühstück in der Morgensonne oder für entspannte Stunden bei einem Glas Wein am Abend. Und wenn draußen die Temperaturen sinken, wird es drinnen umso gemütlicher: Machen Sie es sich im Wohnbereich am Kamin bequem, lauschen Sie dem Knistern des Feuers und genießen Sie das warme, beruhigende Licht. Eine Etage tiefer erwartet Sie Ihr persönlicher Rückzugsort. Hier finden Sie weitere Zimmer, ein helles Duschbad mit Fenster, eine großzügige Sauna mit eigenem Duschbereich – perfekt, um Körper und Seele zu verwöhnen – sowie ein weitläufiges Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide. Von hier aus führt eine Tür direkt hinaus auf die Terrasse und in den gepflegten Garten – ein Ort, an dem Sie die Natur in vollen Zügen genießen können. Schauen Sie sich am



besten gleich die Bilder an und lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieses Wohntraums inspirieren. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin mit uns – denn diese kleine Oase entfaltet ihren ganzen Zauber erst, wenn man sie persönlich erlebt. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen.

Ausstattung

- großer Garten mit ca. 200 m² - 2 Balkone - Terrasse - Garage mit Stellplatz - Gartenhaus - Kamin - Einbauküche - Sauna - Ankleide im Schlafzimmer - teilweise Marmorböden - teilweise Parkettböden - kleine, harmonische Hausgemeinschaft

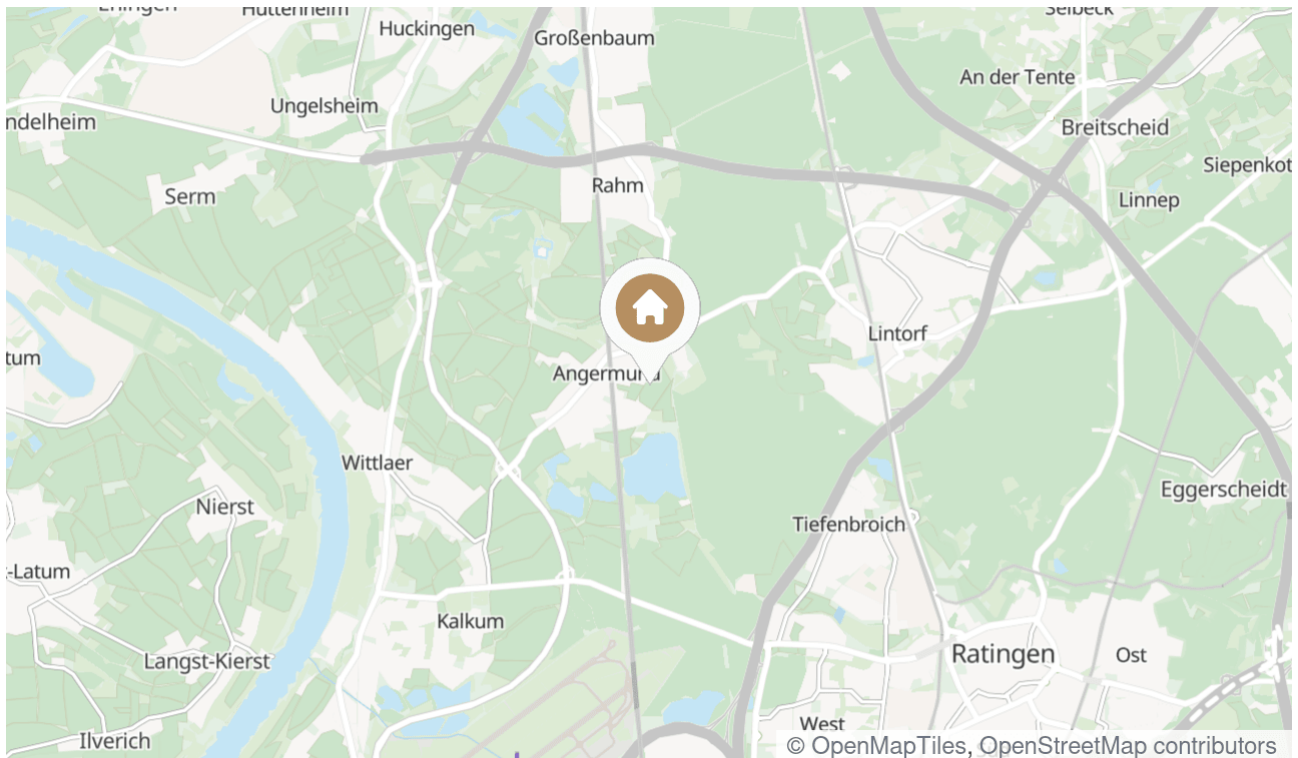
Sonstiges

Bei Interesse bitten wir Sie, uns Ihre kompletten Kontaktdaten inkl. Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Nur dann können wir auf Ihre E-Mail-Anfrage reagieren! Für die Angaben unseres Auftraggebers können wir nicht haften. Alle Angaben sind nach bestem Wissen ermittelt, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Die Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist ohne unsere ausdrückliche Genehmigung nicht erlaubt. Maklerprovision: Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erhalten wir ein Erfolgshonorar. Der Käuferanteil beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer und ist fällig, verdient und zahlbar mit Abschluss des Kaufvertrages. Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass beim Erwerb einer Immobilie zum Kaufpreis jeweils die gesetzliche Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrages zu zahlen sind. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 03.03.2022 Endenergiebedarf Wärme: 159 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: E Baujahr: 1978

Lage & Umgebung

40489 Düsseldorf-Wittlaer

Düsseldorf-Wittlaer – ein kleines Juwel am Rhein, das ländliche Ruhe mit städtischem Komfort verbindet. Umgeben von grünen Wiesen, alten Baumalleen und dem sanften Flussrauschen bietet dieser Stadtteil eine idyllische Umgebung, in der man sofort durchatmen kann. Hier kennt man sich noch, grüßt die Nachbarn und genießt das Leben in einem gewachsenen, familiären Umfeld. Für Familien ist Wittlaer ein echter Glücksgriff: Kindergärten, Schulen und Spielplätze liegen ganz in der Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie charmante Cafés und Restaurants befinden sich im Umfeld – alles, was man braucht, um sich rundum wohlfühlen. Trotz der ruhigen, naturnahen Lage sind Sie bestens angebunden: Mit Bus und Bahn erreichen Sie die Düsseldorfer Innenstadt schnell und unkompliziert. So lässt sich das Beste aus zwei Welten vereinen – das ruhige Leben im Grünen und die Nähe zur pulsierenden Metropole. Wittlaer ist ein Ort, an dem man ankommt und bleiben möchte – ein Zuhause, das Raum für Gemeinschaft, Geborgenheit und Lebensfreude bietet.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

02.03.2032

Ausstellungsdatum

03.03.2022

Endenergiebedarf

159 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

E

Baujahr

1978

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Blick vom Gartengrundstück



Übersicht



Kamin im Wohnraum



Küche



Blick vom Balkon



Balkon Straße



Blick auf Küche



Schlafzimmer unterer Bereich



Terrasse Schlafzimmer



Duschbad unterer Bereich



Eingang Sauna mit Dusche



Zufahrt Garage

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

