



Haus

**Familienidyll in Toplage -
Moderne Doppelhaushälfte in
Kaiserswerth nahe der Kalkumer
Seen**

**Objekt-Nr.:
20023-K251001**

Haus zum Kauf

in 40489 Düsseldorf-Kaiserswerth





Details

Preise	Kaufpreis	975.000 €
	Käuferprovision	3.57 % Käuferprovision
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 152 m²
	Zimmer	5
	Nutzfläche	ca. 60 m²
	Grundstücksfläche	ca. 314 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	2006
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	1
	Schlafzimmer	4
	Badezimmer	2
	Terrassen	1
Ausstattung	Bad mit	Dusche, Wanne
	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen
	Rolladen	✓
	Gäste-WC	✓
	Wasch/Trockenraum	✓
	Abstellraum	✓



Gartennutzung



Stellplätze

Freiplatz

Anzahl

1

Garage

Anzahl

1

Beschreibung

In einer ruhigen Privatstraße, umgeben von Natur und Feldern, erwartet Sie diese moderne Doppelhaushälfte (Baujahr 2006) in begehrter Lage von Düsseldorf-Kaiserswerth, direkt an der Grenze zu Kalkum. Die Nähe zu den idyllischen Kalkumer Seen und die grüne Umgebung schaffen eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre - ideal für Familien, die Wert auf Ruhe, Komfort und Lebensqualität legen. Die Highlights der Immobilie - Massive Bauweise, voll unterkellert (weiße Wanne) - ca. 152 m² Wohnfläche auf drei Etagen, zzgl. ca. 60 m² Nutzfläche im Keller - 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer - 2 Badezimmer sowie ein Gäste-WC - Helles, großzügiges Raumkonzept mit vielen bodentiefen Fenstern - Große, separate Küche mit viel Platz für Familie und Gäste - Fußbodenheizung im gesamten Haus - Gaszentralheizung, elektrische Rollläden, Fliegengitter und Markise Wohnen und Wohlfühlen Der großzügige Eingangsbereich empfängt Sie freundlich und führt in den Wohn- und Essbereich mit Blick in den sonnigen Südgarten. Durch die großen Fensterfronten fällt reichlich Tageslicht ein und sorgt für eine helle, einladende Atmosphäre. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich das Gäste-WC und die große helle Küche. Im Obergeschoss befinden sich drei gemütliche Schlafzimmer mit Parkettböden, sowie das Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne. Das Studio im Dachgeschoss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ob als Elternsuite, Büro oder Gästezimmer - und verfügt über ein weiteres Bad. Der Keller ist vollständig ausgebaut und bietet neben einem Hobbyraum auch viel Stauraum. Außenbereich Der liebevoll angelegte Garten in Südlage lädt zum Entspannen und Spielen ein. Neben einer Garage und einem große überdachten Eingangsbereich, steht auch eine



Fahrradgarage zur Verfügung. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte. Lage Die Lage dieser Immobilie ist ein echtes Highlight: Ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden. Eine Bushaltestelle ist bequem fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und die historische Altstadt von Kaiserswerth sind nur wenige Minuten entfernt. Spaziergänge entlang der Kalkumer Seen oder durch die Felder beginnen direkt vor der Haustür. Fazit: Dieses gepflegte und helle Einfamilienhaus vereint stilvolles Wohnen, moderne Ausstattung und eine familienfreundliche Lage in perfekter Weise. Ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen - mitten im Grünen und doch stadtnah!

Ausstattung

Ausstattung für Komfort, Nutzen und Ästhetik - Ethanol-Kamin - Fußbodenheizung - Fliesenböden in zeitlosem Design - Parkettböden im Obergeschoss - Gäste-WC im Eingangsbereich - gemauerte Treppen mit Holzbelag - Edelstahl- Handläufe - programmierbare elektrische Rollläden - Fliegengitter - große Eckbadewanne mit Whirlpoolfunktion - 2 zusätzliche Abstellräume im OG und DG - Keller komplett mit Fliesenböden versehen - überdachter Eingangsbereich - Fahrrad "häuschen" - Gartenhaus - Südgarten mit unterbautem Blick auf die Felder

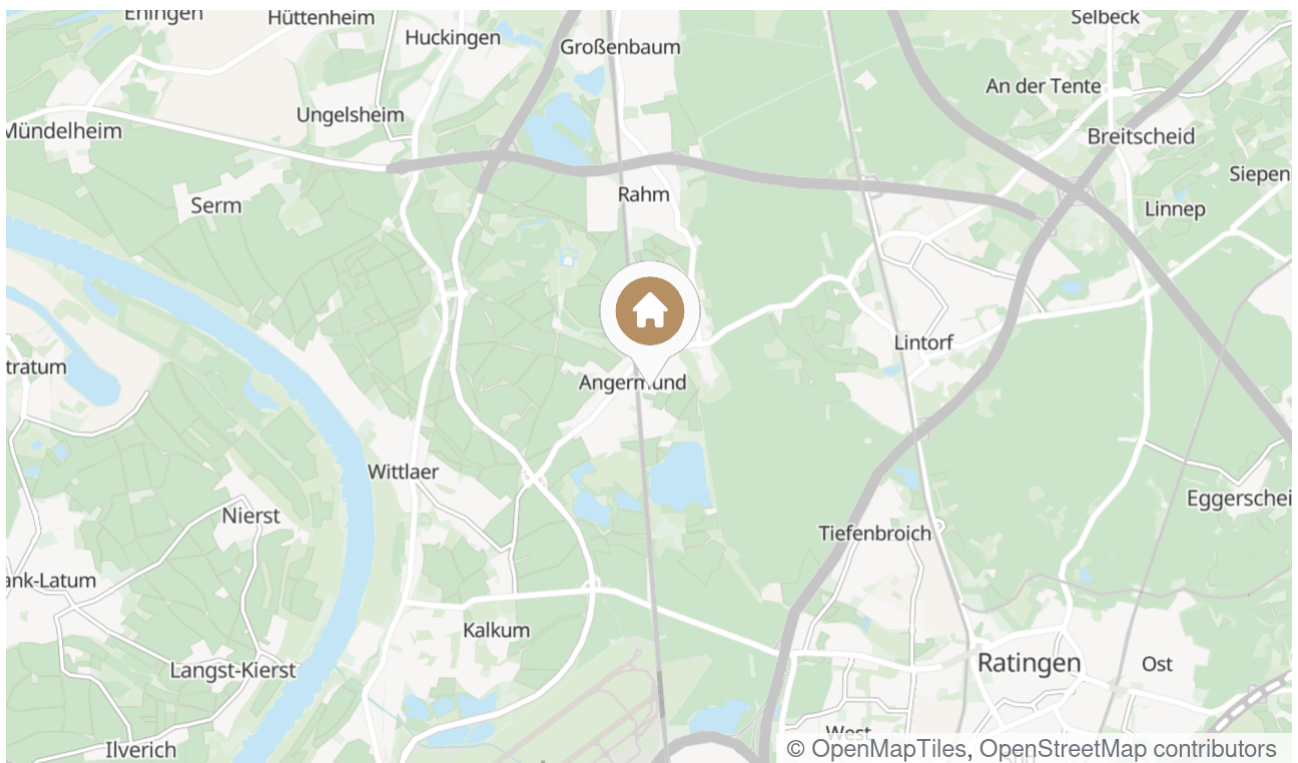
Sonstiges

Dürfen wir auch Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie unterstützen? Sie überlegen noch? Wir bieten eine realistische Marktwerteinschätzung als Grundlage für Ihre Entscheidung- kostenlos und unverbindlich! Für eine erste grobe Einschätzung folgen Sie bitte diesem Link: <https://mahlmann-thiele.immowissen.org> Persönlich - Ehrlich - Kompetent: Ihr Immobilienverkauf in den besten Händen

Lage & Umgebung

40489 Düsseldorf-Kaiserswerth

Die perfekte Wohnlage gesucht? Hier ist sie! Zwischen den charmanten Düsseldorfer Stadtteilen Kaiserswerth und Kalkum gelegen, vereint diese Lage das Beste aus zwei Welten: die historische Eleganz des Rheinvorortes und die grüne Ruhe des traditionellen Dorfkerns. Kaiserswerth begeistert mit seinen malerischen Gassen, exklusiven Boutiquen, gemütlichen Cafés und der imposanten Kaiserpfalz ? ein Ort mit Geschichte und Flair. Kalkum hingegen besticht durch weitläufige Grünflächen, das idyllische Schloss Kalkum und eine angenehme Wohnruhe mit dörflichem Charakter. Beide Stadtteile bieten eine hervorragende Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt, den Flughafen, die Messe Düsseldorf und das Umland. Familien schätzen die erstklassigen Bildungseinrichtungen- mehrere Kindergärten, Grundschule, Internationales Schule und zwei Gymnasien- und die gut ausgebaute Infrastruktur, die das Leben in dieser Region besonders angenehm gestalten. Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturverbundener Ruhe, ideal für jene, die eine hohe Lebensqualität in einer der begehrtesten Regionen Düsseldorfs suchen.



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



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

06.11.2035

Ausstellungsdatum

11.07.2025

Endenergieverbrauch

90,43 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

C

Wärmewert

90,43 kWh/(m²a)

Baujahr

2006

Wesentlicher Energieträger

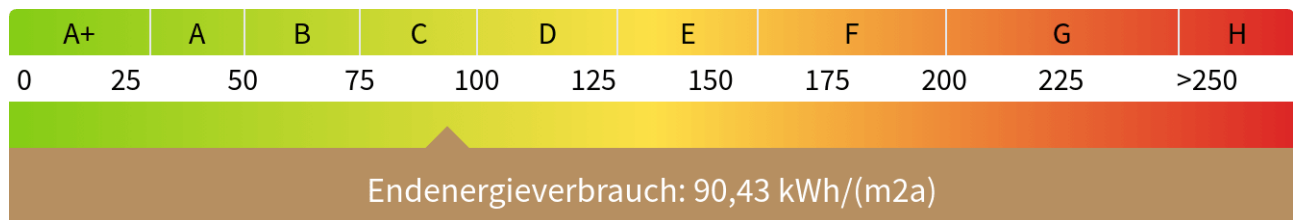
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Ansicht



Privatweg



Terrasse



Garten



Gartenansicht



Eingang + 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

