



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

KENSINGTON Exklusiv, 5-Z Whg mit Penthouse Feeling in Kaiserswerth, weitläufige Terrassen, Einlieger



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KKOE_438	Stand vom:	05.02.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1994
Ort:	40489 Düsseldorf / Kaiserswerth	Verfügbar ab:	sofort
Wohnfläche:	187,00 m ²	Nutzfläche:	15,00 m ²
Etage:	2	Anzahl Zimmer:	6,0
Anzahl Schlafzimmer:	5,0	Anzahl Badezimmer:	3,0
Anzahl Stellplätze:	2,0	Zustand:	Gepflegt

Preise:

Kaufpreis:	895.000,00 €	Hausgeld:	624,00 €
Provision:	3,57% inkl. MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2027-11-17
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1994
Wertklasse:	C	Befeuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	ERDGAS_LEICHT	Endenergiebedarf:	92.80 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Name:	Andrés N. Krause	Straße:	Alte Wallgasse 31
Ort:	50672 Köln	Telefon:	+49 163 6050578
E-Mail:	andres.krause@kensington-international.com	www:	https://kensington-international.com/de/de/koeln

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Diese exklusive 5-Zimmer-Wohnung mit Penthouse-Charakter bietet großzügiges Wohnen auf höchstem Niveau und kann optional auf 6 Zimmer erweitert werden. Die Immobilie erstreckt sich über das gesamte zweite Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses mit nur drei Etagen und insgesamt sieben Wohneinheiten. Die idyllische Lage direkt am Kittelbach sorgt für ein außergewöhnliches Wohnambiente.

Die Immobilie ist das Ergebnis der Zusammenlegung zweier Wohnungen: einer 2-Zimmer-Wohnung (82 m², WE 11) und einer 3-Zimmer-Wohnung (105 m², WE 12), die Dank getrennter Grundbücher mit minimalem Aufwand wieder in ihre ursprünglichen Einheiten aufgeteilt werden können.

Ein besonderes Highlight bilden die insgesamt drei Balkone, sowie ein großzügiger umlaufender Balkon entlang der Giebelseite, der einen herrlichen Blick ins Grüne bietet. Bodentiefe Fenster lassen Sie die Sonne zu jeder Tageszeit genießen: so empfängt die nach Osten ausgerichtete Gartenseite die Morgen- und die Vormittagssonne, während die nach Süden ausgerichtete Giebelseite den ganzen Tag über lichtdurchflutete Räume garantiert und die nach Westen orientierte Straßenseite wunderschöne Abendsonne bietet.

Von der Diele aus gelangt man in das Herzstück der Wohnung, einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit edlem Eichenparkett, der sich zu einem über die gesamte Breite des Raumes erstreckenden Balkon mit elektrischer 7 m Markise öffnet. Dieser lädt zu entspannten Stunden im Freien mit Blick in das Gartengelände ein.

Der übrige Teil der Wohnung umfasst einen weiteren sehr großen Raum mit bodentiefen Fenstern und Balkonzugängen über Eck, ein elegantes Schlafzimmer mit großem, deckenhoch gefliestem Bad en Suite mit Badewanne, Glasdusche und eigenem Balkonzugang, ein Kinderzimmer, ein modernes Duschbad mit Gäste-WC, einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Zugang zum Balkon sowie einen Abstellraum.

Das 30 m² große, mit edlem Eichenparkett ausgestattete Einliegerapartment hat einen separaten Zugang und liegt mit der Wohnung auf einer Ebene. Eine moderne Küchenzeile mit Miele Elektrogeräten, eine hochwertige Möblierung samt umfassendem Hausrat und nicht zuletzt eine separate Stromversorgung bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Gäste, für die Pflegekraft, für ein Au-pair, für ein Büro oder für die fast erwachsene Tochter. Alternativ bietet sich durch die Nähe zur Düsseldorfer Messe eine Vermietung an, mit der sich die Nebenkosten bequem decken lassen. Eine Wandöffnung macht es optional möglich, das Apartment direkt mit dem Wohn-Essbereich zu verbinden und so den Wohnraum großzügig zu erweitern.

Die Immobilie bietet überdies zwei großzügige Kellerräume und einen Waschkeller mit je zwei Stellplätzen für Waschmaschinen und Trockner. Ein großer Fahrradkeller gehört ebenfalls zur Ausstattung des Hauses. Die Tiefgarage, die direkt vom Haus aus zugänglich ist, bietet zwei Stellplätze, die zu je 25.000 EUR optional erworben werden können. Zusätzlich kann eine Einzelgarage optional für 29.000 EUR erworben werden.

Diese außergewöhnliche Immobilie kombiniert Flexibilität, Komfort und Vielseitigkeit in einem eleganten Zuhause. Sie

ist ideal für anspruchsvolle Käufer, die ein sonniges, lichtdurchflutetes und flexibles Wohnkonzept suchen – sei es für Paare, Familien oder Investoren.

Weitere Erläuterungen:
Die Wohnung ist bezugsfertig.

Lage:

Düsseldorf-Kaiserswerth ist der Inbegriff von Eleganz, Geschichte und Lebensqualität. Umgeben von malerischer Natur, historischer Architektur und einer hervorragenden Infrastruktur zählt dieser Stadtteil zu den begehrtesten Wohnlagen der Region.

Perfekte Verkehrsanbindung

Kaiserswerth überzeugt durch eine exzellente Infrastruktur. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist 15 Minuten entfernt und bietet optimale Bedingungen für Vielreisende und Geschäftsleute. Über die Autobahnen A44 und A52 erreichen Sie bequem das gesamte Rhein-Ruhr-Gebiet, während der ÖPNV mit der U79 eine direkte Verbindung in die Düsseldorfer Innenstadt und darüber hinaus bietet. Diese Anbindung macht Kaiserswerth zu einem idealen Standort für Pendler und Kosmopoliten.

Infrastruktur für jede Lebensphase

Kaiserswerth bietet eine harmonische Kombination aus Ruhe und Urbanität. Familien schätzen die Nähe zu erstklassigen Kindergärten und Schulen, darunter die renommierte International School of Düsseldorf. Senioren und Berufstätige profitieren gleichermaßen von der hervorragenden Anbindung und den kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen.

Natürliche Idylle am Kittelbach, den Seen und der Rheinaue

Die Umgebung besticht durch ihre außergewöhnliche Nähe zur Natur: Neben dem idyllischen Kittelbach laden die drei nahegelegenen Seen – Lambertus-See, Fliedner-See und Suitbertus-See – sowie die weitläufige Rheinaue zu entspannten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Picknicks im Grünen ein. Die Rheinaue bietet darüber hinaus atemberaubende Ausblicke auf den Rhein und eine Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten, die Naturliebhaber begeistern werden.

Lebensqualität, die begeistert

Mit seiner einzigartigen Mischung aus Natur, Kultur und Lifestyle ist Kaiserswerth der ideale Ort für Menschen, die das Besondere suchen. Die Nähe zur historischen Kaiserpfalz, den grünen Ufern der Rheinaue und den charmanten Seen macht diesen Stadtteil zu einem Ort, der keine Wünsche offenlässt. Hier verbinden sich die Vorzüge einer grünen, ruhigen Umgebung mit allen Annehmlichkeiten einer modernen Großstadt – ein Wohnort, der Geschichte, Natur und Lebensqualität vereint.

Ausstattung:

- Baujahr 1994

- ca. 187 qm
- 5 Zimmer optional 6
- 3 Bäder (Tageslichtbad, Badewanne, Dusche, Balkonzugang, Gäste-WC)
- Einlieger Apartment 30 qm (komplett möbliert und kompletter Hausrat)
- Hauswirtschaftsraum
- Abstellkammer
- Gas-Zentral Heizung
- Letzte Renovierung 2024
- 4 Balkone
- Böden (Parkett, Laminat und Fliesen)
- Fahrradkeller
- Waschküche
- Gemeinschaftsgarten
- 2 große Kellerräume
- Letzte Sanierungsmaßnahmen: Tiefgaragen Sanierung 2023, Heizungsaustausch 2022
- Rücklagen 193.000,00 EUR
- 2 Stellplätze, separate Grundbücher zu je 25.000 EUR optional, Optional Wallboxen
- 2 Grundbücher für WHG 11 und WHG 12
- optional geschlossene Garage mit separatem Grundbuch 29.000 EUR nicht im Kaufpreis enthalten

Sonstiges:

Sämtliche Angaben und Informationen zur Immobilie beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben.

Der Käufer zahlt eine Provision in Höhe von 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt. fällig und zahlbar am Tage der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir mit den Verkäufern ebenfalls eine Provision vereinbart haben.

Bilder

Diele Ansicht 1



Hauswirtschaftsraum



Sonnenterrasse 1



Rundlauf



Schlafzimmer 1



Großer Raum mit Terrasse



Terrasse 1/2



Duschbad inkl. Gäste WC



Schlafzimmer mit Badezimmer



Ensuite Badezimmer



Ensuite Badezimmer Dusche und Badewanne



Diele Ansicht 3



Wohnküche mit Terrasse



Offene Küche mit Inseltheke



Terrasse 2/2



Treppenhaus Eingang Einliegerwohnung



Apartment Flur



Kitchenette vollausgestattet



Schlaf und Wohnbereich Apartment



Balkon Apartment



Apartment Badezimmer mit Badewanne



Apartment Badezimmer mit Dusche



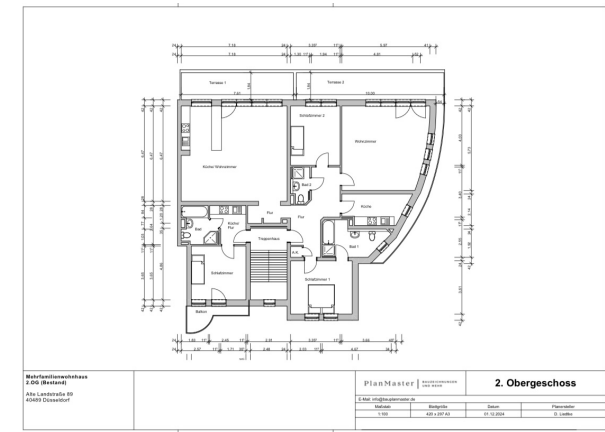
Gemeinschaftsgarten inkl. Spielplatz



Gemeinschaftsgarten direkt am Kettelbach



Grundriss Istzustand



Grundriss Vorschlag

