

In der Stadt im Grünen wohnen: Perfekt geschnittene
Maisonettewohnung mit „Haus im Haus-Charakter“ in
Toplage direkt am Rhein

Himmelgeister Landstraße 60
40589 Düsseldorf



Objekt:

Preise & Kosten

Käufer-Provision

Ja

Käufercourtage	1,5%
Kaufpreis	899.000,- €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	201 m ²
Nutzfläche	11 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	2
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Wohneinheiten	3
Baujahr	1976
Zustand des Objektes	Modernisiert
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	12.03.2030
Energieverbrauchskennwert	CkWh/m ² a
Endenergiebedarf	89,5

Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, Wohnküche
Boden	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Sie möchten in der Stadt im Grünen, zentral mit perfekter Infrastruktur und trotzdem ruhig direkt am Rhein wohnen? Dann sind Sie hier genau richtig!

Ihre moderne Maisonettewohnung bietet Ihnen mit ca. 201m² Wohnfläche einen echten „Haus im Haus-Charakter“. Sie befindet sich im Erdgeschoss und Souterrain und ist eine von insgesamt nur 3 Wohneinheiten in dem Gebäude, das von zwei Eigentümern und einem Mieter bewohnt wird. Das Mehrfamilienhaus wurde erst 1976 in einer ruhigen und zentralen Lage in Düsseldorf im beliebten Ortsteil Himmelgeist in hochwertiger Massivbauweise errichtet. Es handelt sich hierbei um eine absolute Toplage! Ihre Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, fortlaufend Instand gehalten, gepflegt und in weiten Teilen bereits modernisiert. Ein Einzug ist daher direkt ohne die sonst üblichen obligatorischen Modernisierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen möglich.

Ihr neues Zuhause verfügt über einen optimal gestalteten und offenen Grundriss mit 6 Zimmern – optisch so aufgeteilt, dass der Alltagsbereich ideal von der Schlafenebene getrennt ist. Ihre Wohnung besteht dabei im Erdgeschoss aus Entree und Flur, einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum angrenzenden Süd-Balkon, einem Badezimmer, einem Gäste-WC, einer Küche sowie einem Schlafzimmer jeweils mit direktem Zugang zum zweiten Balkon.

Im Souterrain wird Ihre Wohnung dann mit einer Diele und einem Flur, 3 weiteren Schlafzimmern, einem zusätzlichen Badezimmer sowie einem eigenen Hauswirtschaftsraum fortgesetzt. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch eine Terrasse mit anschließendem Garten im Sondernutzungsrecht und eine private Garage mit weiterem Außenstellplatz.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an einer liebevoll angelegten und überdurchschnittlich gepflegten Grünfläche, erreichen Sie Ihr neues Heim, wo auf die gepflegte Darstellung der Anlage bereits ein großes Augenmerk gelegt wird. Das Zusammenspiel aus der zeitlosen, hellen Klinkerfassade, akzentuiert mit den dunklen Fenstern aus Mahagoniholz fungiert auf der Straße als echter Blickfang im Grünen. Ein praktisches Vordach schützt Sie bei Regen. Über nur wenige Stufen betreten Sie zunächst durch eine robuste Hauseingangstür mit integrierten Glaselementen Ihr Haus. Dort nimmt Sie ein sehr gepflegtes und helles Treppenhaus mit hochwertig gefliesten Böden und hell gestalteten Wänden in Empfang. Über wenige weitere Stufen gelangen Sie direkt ins EG, wo sich Ihre neue Wohnung als einzige auf dieser Etage befindet.

Sobald Sie Ihre Wohnungstür mit 5-Punkt-Schließsystem aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in der geräumigen, gefliesten Diele. Zusammen mit den hell gestalteten Wänden und der abgehängten sowie mit Einbaustrahlern versehenen Decke ergibt sich ein harmonisches Bild zu Beginn. Ideal neben Ihrer Tür platziert, finden Sie ihr bereits modernisiertes Gäste-WC. Dieses ist mit dunklen Boden- und hellen Wandfliesen ausgestattet. Vom zentralen Flur aus blicken Sie in alle weiteren EG-Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes.

Als Highlight Ihres neuen Zuhauses kann definitiv Ihr großzügiger und gemütlicher Wohn- und Essbereich hervorgehoben werden. Ein hochwertiger und moderner Fliesenbelag setzt sich im Wohnbereich fort. Der lichtdurchflutete Grundriss, untermauert durch eine perfekte Größe von über 50m², sowie der offene Kamin als absoluter Blickfang und der direkte Zugang von Ihrem Wohnbereich zu Ihrem sonnigen, nach Süden ausgerichteten Balkon bieten hier besondere Attraktivität. Ein Blick in die ruhige und gepflegte sowie begrünte Umgebung erwartet Sie, lädt Sie zum Entspannen ein und rundet das Gesamtbild ab. Der großflächige, modern belegte Balkon, der Ihnen in einem blickgeschützten Umfeld maximale Privatsphäre bietet, verfügt über den Charakter einer kleinen Dachterrasse. Die Installation einer elektrischen Markise, die Ihnen bei Bedarf im Sommer Schatten spendet, ist nicht notwendig, da bereits eine feste (Teil-) Überdachung durch den darüberliegenden Balkon vorhanden ist.

Ihre angrenzende Küche überzeugt ebenfalls durch die moderne Optik und bietet Platz für eine passgenaue Einbauküche inkl. Elektrogeräte und bei Bedarf eine kleine Theke oder Essecke. Die bestehende Marken-Einbauküche von Nobilia mit ausreichend Arbeitsfläche bleibt Ihrer Wohnung erhalten und stellt in der Creme-Farbe gemeinsam mit dem schwarzen Fliesenboden einen herausragenden Blickfang dar. Ein weiterer

Pluspunkt: Die bodentiefe Tür führt Sie auf ihren zweiten, sonnigen Balkon mit direktem Blick in Ihren Garten und auf die angrenzenden Felder. Auch hier wurde die große Balkonfläche erneut mit hochwertigen Fliesen belegt. Zudem können Sie über eine Treppe direkt in Ihren Garten mit alleinigem Sondernutzungsrecht gehen.

Weiter gelangen Sie vom Flur aus in Ihr erstes, lichtdurchflutetes Schlafzimmer, das einen freundlichen Charakter vermittelt. Dieses bietet ausreichend Platz für ein großes Bett, eine Ankleideecke und einen Homeoffice-Bereich. Wie bereits von der Küche aus, können Sie auch vom Schlafzimmer auf Ihren Balkon. Ein hochwertiger Echtholzparkettboden wurde verlegt und Wände und Decken sind erneut hell gestaltet. Die dunklen, doppeltverglasten Fenster, die Sie in allen Räumen Ihrer Wohnung vorfinden, sind aus Mahagoniholz und mit elektrischen Rollläden sowie Fliegengittern bestückt. Die Innentüren stellen in modernem Weiß eine perfekte Ergänzung dar.

Zuletzt erreichen Sie auf dieser Ebene ein weiteres Highlight: Im Bad en Suite-Stil betreten Sie direkt vom (Eltern-) Schlafzimmer aus Ihr erstes, vollständig modernisiertes Badezimmer. Dieses ist mit einer großen Badewanne, einer ebenerdigen Dusche, einem Doppelwaschbecken sowie einem Fenster ausgestattet. Die hellen Wandfliesen stehen im perfekten Kontrast zu den dunklen Bodenfliesen. Die Decke wurde, wie bereits im Eingangsbereich, abgehängt und mit Einbaustrahlern versehen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt hier kostengünstig zentralisiert.

Über den Treppenabgang im Erdgeschoss gelangen Sie in Ihre Souterrain-Ebene. Dieser Bereich verfügt über einen kompletten Lichteinfall und Tageslicht, da oberirdisch angelegt wurde. Dort finden Sie zunächst Ihre große Diele sowie Ihren zentralen Flur. Ein hochwertiger, einheitlicher Echtholzparkettboden wurde in allen Räumen verlegt. Die Wände und Decken sind erneut hell gestaltet und die Innentüren wieder modern in Weiß gehalten. Die Fenster sind auch im Souterrain doppeltverglast, aus Mahagoniholz und mit Rollläden ausgestattet.

Weiter gelangen Sie in Ihre beiden analog großen Kinderzimmer sowie in Ihren dritten Aufenthaltsraum, der über ca. doppelt so viel Wohnfläche verfügt. Dieser eignet sich perfekt als weiteres Schlafzimmer, Gästezimmer oder auch Büro. Hier können Sie Ihren Wünschen freien Lauf lassen! Alle Räume sind jeweils mit mind. zwei bodentiefen Fenstern ausgestattet, über die Sie unmittelbar Ihre Terrasse betreten können. Diese ist vollständig gepflastert und erstreckt sich über die gesamte Breite der Wohneinheit. Weitere Highlights wie z.B. ein praktischer Außenkamin und Gartenhaus runden das Angebot ab. Der anschließende Garten steht Ihnen zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Dieser ist blickgeschützt und geschickt angelegt und kann als absolute Wohlfühloase, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden. Zahlreiche Pflanzen und eine große Rasenfläche bieten diverse Gestaltungsmöglichkeiten.

Zurück in Ihrem Souterrain bringt Sie Ihr zentraler Flur außerdem in Ihr zweites Badezimmer. Auch dieses ist bereits modernisiert und mit großen Bodenfliesen in einem zeitlosen Grauton sowie zeitlosen, weißen Wandfliesen belegt. Es verfügt über eine großzügige, ebenerdige Dusche, ein Doppelwaschbecken sowie ein Fenster. Als letztes betreten Sie noch Ihren privaten Hauswirtschaftsraum mit ausreichend Tageslichteinfall. Dieser ist ebenfalls gefliest und bietet Ihnen genug Stellfläche für Waschmaschine, Trockner und mehr.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer exklusiven Garage direkt vor dem Haus. Ein weiterer Außenstellplatz befindet sich davor. Zahlreiche weitere Parkplätze stehen darüber hinaus direkt auf den umliegenden Straßen vor dem Gebäude bereit.

Tragende Wände dieses Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit verklankert und verfügt über ein zweischaliges Mauerwerk. Bei dem Dach handelt es sich um ein klassisches Satteldach mit leichtem Dachüberstand. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung, auch im Treppenhaus, versehen. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. (folgt) € und inkludiert alle relevanten Kosten. Die monatlichen Instandhaltungsrücklagen sind hier bereits berücksichtigt. Die Gesamt-Instandhaltungsrücklagen für die WEG belaufen sich aktuell auf ca. 30.000€ (Stand 31.12.2021).

Lage

Sie möchten in einem zentrumsnahen und trotzdem ruhigen und grünen Stadtteil leben? Dann müssen Sie genau hierher!

Ihr neues Haus befindet sich am Rande des Düsseldorfer Stadtbezirks 9 (u.a. angrenzend an die Stadtbezirke 3, 8

und 10) und liegt damit südlich vom Stadtzentrum Düsseldorfs. Der Stadtbezirk ist unterteilt in die Stadtteile Wersten, Himmelgeist, Holthausen, Reisholz, Benrath, Urdenbach, Itter und Hassels. Ihre neue Wohnung befindet sich dabei im beliebten Stadtbezirk Himmelgeist.

Es steht auf der Himmelgeister Landstraße in einem verkehrsberuhigten Bereich (30er-Zone) in einer ruhigen Seitenstraße. Sie haben hier in aufgelockerter Bauweise trotz innerstädtischem Umfeld in wenigen Metern und direkter Lage am Rhein sowohl Ihre Privatsphäre als auch eine ruhige Umgebung. Angrenzend an Ihre Straße verläuft u.a. die Münchener Straße, über diese Sie zügig durch den ganzen Stadtbezirk, sowie durch den Anschluss an die A46, B23, B25, B8 und B326 auch in die Düsseldorfer Innenstadt gelangen. Die fußläufige Nähe zu zahlreichen im Stadtbezirk 9 beliebten Orten kann als besonderes Highlight bezeichnet werden. Dazu zählt z.B. der Rhein, welcher sich nur wenige Meter entfernt von Ihrer Haustür befindet, oder in nur ca. 600m Entfernung, nördlich von Ihrer neuen Wohnung, die Heinrich-Heine-Universität, sowie ca. 1,4km südlich die beiden Schlösser Mickeln und Meierhof, welche als echte Touristenmagneten gelten.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Gehminuten beheimatet. Aldi befindet sich beispielsweise bereits in ca. 900m. Rewe, Lidl, Edeka und Penny sind alle in ca. 2 bis 3km angesiedelt. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie als Anwohner in z.B. ebenfalls nur ca. 1,5km. Neben dem nächsten Ärztehaus und der nächsten Apotheke, die sich allesamt in unmittelbarer Nähe ab ca. 1,4km befinden, steht in direkter Umgebung noch die Uniklinik Düsseldorf in ca. 900m bzw. das Evangelische Krankenhaus Düsseldorf in ca. 5km zur Verfügung.

Die Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und die dennoch ruhig gelegene Wohngegend mit direktem Zugang zum Rhein und zu zahlreichen Grünflächen sind die größten Vorzüge dieser Lage und bieten Ihnen eine hohe Lebensqualität sowie ein außergewöhnliches Alleinstellungsmerkmal.

Ausstattung

Wohnung:

- Hochwertige, moderne Fliesen- sowie Echtholzparkettböden
- Hell gestaltete Wände und u.a. abgehängte sowie mit Einbaustrahlern versehene Decken
- Doppeltverglaste Fenster aus Mahagoni-Holz mit elektrischen Rollläden
- Große, helle Fensterfront im Wohnzimmer sowie direkter Zugang zum großen, gefliesten Balkon
- Zweiter Balkon mit direktem Zugang vom (Eltern-) Schlafzimmer und zum großzügigen Garten mit alleiniger Gartennutzung
- Weiterer Zugang zur Terrasse und zum Garten vom Souterrain
- Sonnige Süd- sowie Ost-Ausrichtung und praktische (Teil-) Überdachung
- Helle und offene Grundrissgestaltung, u.a. großzügiger Wohnbereich (Änderungen möglich)
- Offener Kamin als optischer Blickfang und energetische Ergänzung
- Zwei Badezimmer: Vollständig modernisiert und mit ebenerdiger Dusche, Doppelwaschbecken, Fenster sowie Badewanne ausgestattet
- Separates, modernisiertes Gäste-WC
- Hochwertige Nobilia-Einbauküche
- Eigener Hauswirtschaftsraum mit Tageslicht, Waschmaschinenanschluss und mehr

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise mit Betondecken und Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk)
- Sehr gut gepflegtes Gebäude inkl. Treppenhaus und Gelände
- Nur drei Parteien im Haus (2 Eigentümer und 1 Mieter)
- Kostengünstige Heizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- Vordach als Regenschutz

Sonstiges:

- Sehr gepflegte Gemeinschaftsbereiche
- Glasfaseranschluss
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- Exklusive Garage sowie zusätzlicher Außenstellplatz

Sonstiges

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Adresse

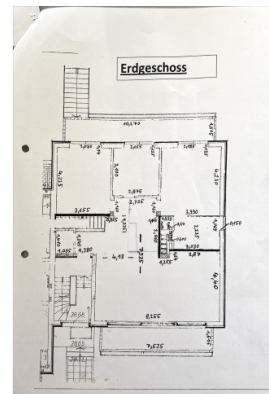
Himmelgeister Landstraße 60
40589 Düsseldorf

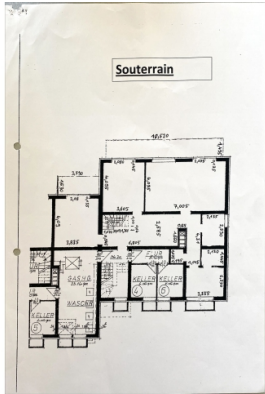












Ansprechpartner

CCC- Immogrund GmbH
CCC-Immogrund GmbH
Pastoratstraße 5 5
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale
Webseite

+49 2845 9819000
www.ccc-immogrund.de