Walmdach-Villa mit rd. 240 m² Wfl., Garage für 3 PKW und Einliegerwohnung

Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien

Schwelme Immobilien
Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten	
Objektnummer	64311-4562
Wohnfläche	728 m²

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

Objektbeschreibung

Die Ihnen präsentierte Walmdach-Villa wurde 1990 mit Vollunterkellerung und großzügiger Abböschung zum Einliegerbereich des Untergeschosses auf einem herrlichem, uneinsehbarem Grundstück in optimaler Süd-/Westausrichtung erstellt. Die Deckenhöhe im Erdgeschoss beträgt ca. 2,80m, das Untergeschoss verfügt über Wohnraumhöhe. Die individuelle Bauausführung erfolgte in Energiesparbauweise. Sämtliche Innen- und Außenwände wurden aus Porenziegel hergestellt (KG - 36,5cm Porenziegel, EG - 2schaliges Außenmauerwerk in einer Gesamtstärke von 45cm, davon 24cm Porenziegel). 1998 wurde die Garage erweitert und bietet nunmehr Platz für bis zu 3 PKW. Der wunderschöne Garten mit wertvoller Bepflanzung ist heute das Ergebnis kontinuierlich, gartenarchitektonisch aufwendiger Gestaltung. Aufteilung/Flächen: Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 240m² ohne Berücksichtigung anrechenbarer Terrassenanteile, die Nutzfläche ohne Garage rd. 80m². EG: Ca. 125m² Wfl. auf einer Ebene, davon ca. 65m² Wohnen/Essen, ca. 15m² Arbeiten/Gast, Küche mit separatem Hauswirtschaftsraum + Abstellkammer, Gäste-WC mit Dusche sowie großzügiger Empfang mit Galerieebene. DG: Ca. 66m² Wfl. aufgeteilt in Galerie/Empore, Masterschlafraum mit Ankleide (ca. 31m²), Kinderzimmer/Bibliothek 18m², Bad mit Wanne, Dusche, WC, Bidet. UG: Ca. 48m² Wfl., Einliegerwohnung mit 2 Zi., Flur, Bad, eigene Außenterrasse zzgl. 11m² Nfl.. (Erweiterung Keller II). Der Einlieger verfügt zusätzlich über einen Außeneingang, rd. 70m² weitere Nutzfläche in diversen Kellerräumen. Besonderheiten und Details im Überblick: - Gesuchte Lage in Rheinnähe mit Potential - Beste Verkehrsanbindung und Infrastruktur - 728m² uneinsehbares Süd-/Westgrundstück - ca. 240m² Gesamtwohnfläche ohne Terrassenanteile - Einliegerwohnung mit sep. Außenzugang (47m² Wfl. + 11m² Nfl.) - Garage für bis zu 3 PKW + Wallbox - Kubatur 1.433m³ ohne Garage - Baukörper EG 21m x 13m! - Deckenhöhe EG ca. 2,80m - Alarmanlage - Grundwasserbrunnen und autom. Bewässerungssystem - Modernisierungen: 2006 Eingangstür, 2011 Fenster, 2011/2016 Gasbrennwert - Therme mit Solar Überzeugen Sie sich von diesem exklusiven Angebot im Rahmen einer persönlichen Besichtigung - wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Lage

Düsseldorf - Wittlaer ist eine überaus idyllische Gemeinde im Norden Düsseldorfs abseits der urbanen Hektik, aber mit allen Attributen eines Wohnstandorts höchster Lebensqualität. Wittlaer gehört ohne Zweifel zu den besonders exklusiven Wohnlagen der Stadt Düsseldorf mit besten Prognosen in Sachen Wertentwicklung. In dieser Lage werden Sie die Vorzüge zu schätzen wissen - vor Ort profitieren Sie von der Spaziergangnähe zum Rhein, einer attraktiven Gastronomie, der guten Infrastruktur für den täglichen Bedarf sowie zahlreichen Freizeit- und Sportmöglichkeiten (Golf, Reiten, Tennis,...). Ihre Kinder geniessen eine gute Betreuung in Kindergarten und Grundschule in der näheren Umgebung, im benachbarten Kaiserswerth befinden sich 2 renommierte Gymnasien und die internationale Schule Düsseldorf (ISD) zur Auswahl. Die Verkehrsanbindung ist exzellent. Die Düsseldorfer City als auch den Flughafen erreichen Sie in ca. 15 Minuten, alternativ auch bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Stadtbahn U79, Buslinie 760). Wittlaer ist darüber hinaus über die Bundes-Str. 8 sowie den Autobahnen A44, A3, A52, A524 bestens überregional angebunden. Die hier präsentierte Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr mit ausschließlich hochwertigen, freistehenden Villen in der Nachbarschaft.

Bilder

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.