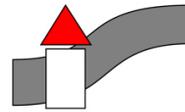


## Versetzt gebautes und breites Reihenmittelhaus mit bester Raumaufteilung in Düsseldorf Itter



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### **Objektdaten**

**Objektnummer** 67284-7948

**Wohnfläche** 237 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Das hier beschriebene versetzt gebaute und breite Reihenhaus präsentiert sich als ein vielversprechendes Heim mit großem Potenzial und einem idealen Grundriss. Selten befinden sich 4 gleichwertige Zimmer im Obergeschoss und somit auf einer Etage und ein Studiogeschoss bietet sich zusätzlich zum späteren Ausbau an. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet die Möglichkeit, individuelle Vorstellungen und Wünsche bei der Renovierung umzusetzen und das Haus nach eigenen Bedürfnissen zu gestalten. Eine offene Küche ist bei Bedarf ebenfalls möglich. Das großzügige Raumangebot wird durch eine Vollunterkellerung ergänzt. Der liebevoll angelegte und sehr schöne Garten ist nach Westen ausgerichtet und auch über eine Kelleraußentreppe zu erreichen. Die sonnige Ausrichtung des Gartens ermöglicht es, lange Sommerabende im Freien mit der Familie zu genießen. Die Terrassenfläche ist zu den Nachbarn mit einer Wand (Sichtschutz) versehen bzw. abgegrenzt. Eine Garage gehört ebenfalls zum Angebot und liegt fußläufig im Garagenhof. Der Anschluss einer Wall Box für Ihr Elektroauto ist bei Bedarf möglich.

## Lage

Itter ist ein Stadtteil der Landeshauptstadt Düsseldorf, der einerseits seinen dörflichen Charakter bewahren konnte und andererseits durch die Entwicklung mehrerer Neubaugebiete und dem damit verbundenen verstärkten Zuzug von Familien mit Kindern. Der Stadtteil liegt im Süden Düsseldorfs in der Nähe des Rheins. Himmelgeist grenzt im Westen, Wersten im Norden und Holthausen im Osten an Itter. Eine schöne teilweise unter Naturschutz stehende Landschaft mit Auwäldern, Weiden und Ackerflächen – auch Himmelgeister Rheinbogen genannt – schließt sich unmittelbar südlich der Siedlungsfläche an. Sie lädt zum naturnahen Sport und Wanderungen ein. Der kleine Stadtteil ist zu erreichen über die Münchener Straße (eine Schnellstraße) oder mit den Rheinbahn-Buslinien 724 und 835. Die Anbindung an den ÖPNV ist als gut zu bezeichnen. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten im Stadtteil zu erreichen. Hier werden sich insbesondere Familien mit Kindern wohlfühlen!

## Ausstattung

- Reihenhaus mit Vollunterkellerung - großzügiger Wohn- Essbereich, offene Küche möglich - abgeschlossener Windfang - Gäste WC - Rollläden im Erdgeschoss - im Obergeschoss 4 Zimmer und ein Duschbad (bereits im Jahre 2000 erneuert) - Fortführung des Treppenhauses zum Studioausbau möglich - Gas Brennwerttherme mit dezentraler Warmwasserversorgung - Vollunterkellerung mit Kellerausstertreppe - Garten in Westausrichtung mit Gartenhaus und weiterem Zugang zum Grundstück - Garage

## 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! Dieses Immobilienangebot ist für den Käufer provisionsfrei! 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. 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: 12.04.2024 Endenergiebedarf Wärme: 15440 kWh/(m<sup>2</sup>a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: E Baujahr: 1972

## Bilder









