

# EINZIGARTIGE RARITÄT – PRIVILEGIERTE RHEINUFERLAGE MIT TRAUMKULISSE IN DÜSSELDORF-WITTLAER

40489 Düsseldorf / Wittlaer, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 29



Wohnfläche ca.: **157,73 m²** - Zimmer: 6



# EINZIGARTIGE RARITÄT – PRIVILEGIERTE RHEINUFERLAGE MIT TRAUMKULISSE IN DÜSSELDORF-WITTLAER

|                            |                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Objekt ID                  | 29                                                                 |
| Objekttypen                | Einfamilienhaus, Haus                                              |
| Adresse                    | 40489 Düsseldorf / Wittlaer                                        |
| Etagen im Haus             | 1                                                                  |
| Wohnfläche ca.             | 157,73 m²                                                          |
| Nutzfläche ca.             | 50,97 m²                                                           |
| Grundstück ca.             | 699 m²                                                             |
| Zimmer                     | 6                                                                  |
| Schlafzimmer               | 3                                                                  |
| Badezimmer                 | 2                                                                  |
| Separate WC                | 1                                                                  |
| Balkone                    | 1                                                                  |
| Terrassen                  | 1                                                                  |
| Heizungsart                | Zentralheizung                                                     |
| Wesentlicher Energieträger | Öl                                                                 |
| Baujahr                    | 1956                                                               |
| Zustand                    | Renovierungsbedürftig                                              |
| Ausstattung / Merkmale     | Balkon, Kabel-/Sat-TV Gerät, Separates WC, Terrasse                |
| Käuferprovision            | 4,76 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis |



## Objektbeschreibung

Dieses einmalige Top-Angebot in unmittelbarer Rheinuferlage von Düsseldorf-Wittlaer bieten wir Ihnen im exklusiven Kundenauftrag zum Kauf an.

Das aufstehende Einfamilienhaus von 1956 bedarf liebevoller Modernisierung, um den Ansprüchen der heutigen Zeit gerecht zu werden.

Eine Erweiterung der Bestandsimmobilie ist ebenso denkbar wie eine Projektierung eines individuell geplanten Neubaus mit größerem Wohn- und Nutzflächenangebot.

Da sich das Objekt in einem Gebiet mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan "W 12" der Stadt Düsseldorf (siehe PDF-Anhänge) befindet, ist dieser bei Ihrer Planung zu berücksichtigen. Gerne informieren wir Sie in einem persönlichen Termin.

## Sonstiges

Dieses Angebot ist freibleibend, zwischenzeitlicher Verkauf, die eventuelle Aufgabe der Verkaufsabsicht sowie Irrtum bleiben vorbehalten. Für Angaben, die vorwiegend von unserem Auftraggeber stammen, kann unsererseits trotz gewissenhafter Prüfung und Recherche prinzipiell keine Gewähr übernommen werden. Dies gilt auch für sämtliche Angaben zu den Flächen, baurechtlichen Zulässigkeiten, etc., etc..

Die Wohn- und Nutzflächenangaben wurden den uns vorliegenden Unterlagen entnommen. Die Aufteilung des Objektes kann den beigefügten Grundriss-Skizzen entnommen werden. Der bauliche Ist-Zustand und die tatsächlichen Wohnflächen können abweichen.

Dieses Objekt mit seiner einzigartig privilegierten Rheinuferlage wird zum genannten Mindestgebotspreis zzgl. 4,76 % Käufercourtage inkl. 19 % MwSt. angeboten. - Der Erwerber trägt die Grunderwerbsteuer, die Notar- und Grundbuchkosten, Kosten der Negativbescheinigung zum Vorkaufsrecht der Kommune, etc.; ausgenommen sind eventuelle Löschungskosten, die der Verkäufer trägt.

Sollten sich mehrere Interessenten gleichzeitig für dieses Objekt als Käufer bewerben, erhält derjenige den Zuschlag in Abstimmung mit unserem Auftraggeber, der das höchste Gebot mit entsprechendem, bankabgesicherten Finanzierungsnachweis für den Kaufpreis und die Kaufnebenkosten vorlegt.

Mündliche Nebenabreden bedürfen prinzipiell schriftlicher Bestätigung.

Wir bitten Sie, auf ausdrücklichen Wunsch unseres Auftraggebers von "Spontanbesuchen" des Objektes abzusehen, Besichtigungstermine erfolgen ausschließlich nach persönlicher Vereinbarung über unser Büro.

Für Ihre Anfrage per E-Mail verwenden Sie bitte das Kontaktformular, welches Sie möglichst vollständig mit Ihren Angaben ausfüllen und uns zusenden. Weiterhin bitten wir Sie, die Widerrufsbelehrung für Verbraucher im PDF-Anhang auszudrucken, auszufüllen und unterschrieben uns zu senden.

## Energieausweis

| Energieausweistyp          | Bedarfsausweis |
|----------------------------|----------------|
| Gültig bis                 | 14.05.2028     |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1956           |



|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Primärenergieträger    | OEL               |
| Endenergiebedarf       | 354,30 kWh/(m²·a) |
| Warmwasser enthalten   | ja                |
| Energieeffizienzklasse | H                 |



## Lage

Wittlaer ist ein Stadtteil von Düsseldorf im Norden und erstreckt sich am Ostufer des Niederrheins nördlich von Kaiserswerth in Nordrhein-Westfalen. Der Stadtteil umfasst die alten Orte Dorf Bockum, Einbrungen, Froschenteich und Dorf Wittlaer. Die nördliche Stadtteilgrenze von Wittlaer bildet gleichzeitig die Stadtgrenze von Düsseldorf mit Duisburg.

Die Geschichte der vormals selbstständigen Gemeinde Wittlaer im Amt Angerland reicht bis ins 12. Jahrhundert zurück. 1975 wurde Wittlaer nach Düsseldorf eingemeindet und entwickelte sich zu einem äußerst beliebten Wohnvorort Düsseldorfs.





Unmittelbare Rheinlage



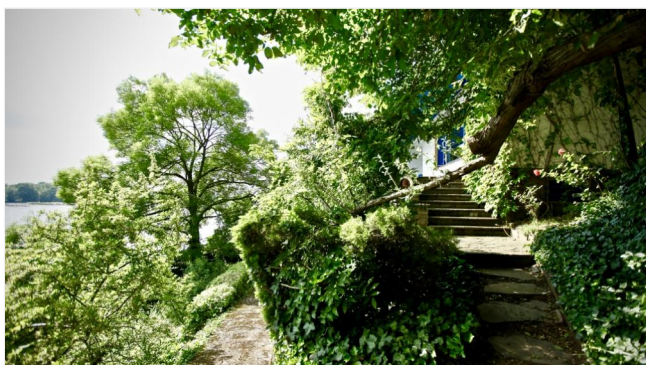
Straßenansicht



Seitenansicht



Rückansicht



Garten



Blick auf den Rhein





seitliche Rückansicht



Terrasse



Esszimmer



Esszimmer Blick Küche



Küche



Blick in den Wohnraum

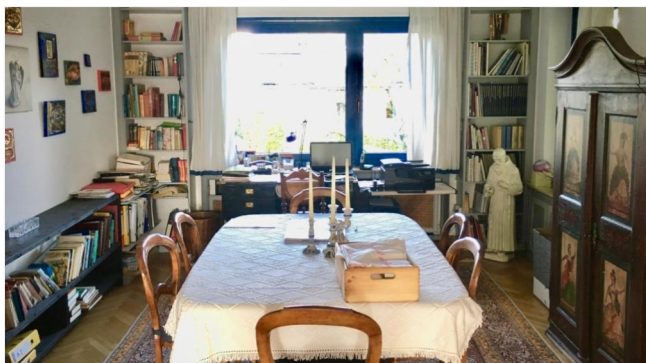




Wohnzimmer



Wohnraum



Arbeitszimmer



Ansicht vom gegenüberliegenden Ufer

MARC VAN RANSBEEK

IMMOBILIEN

02151-950596 · [www.van-ransbeek.de](http://www.van-ransbeek.de)

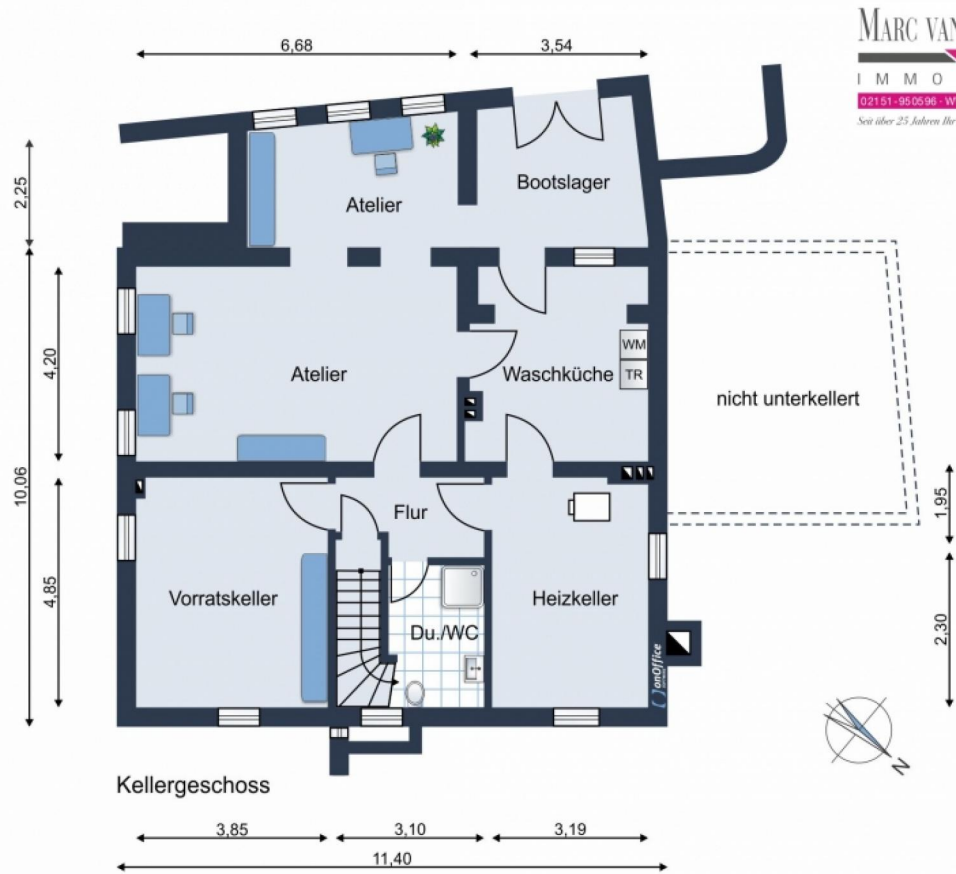
*Seit über 25 Jahren Ihr Makler für gute Immobilien.*

Immobilien van Ransbeek



# Grundriss

## Kellergeschoss



MARC VAN RANSBEEK  
IMMOBILIEN  
02151-950596 - WWW.VAN-RANSBEEK.DE  
*Seit über 25 Jahren Ihr Makler für gute Immobilien.*



# Grundriss

## Erdgeschoss

MARC VAN RANSBEEK

IMMOBILIEN

02151-950596 - WWW.VAN-RANSBEEK.DE

Seit über 25 Jahren Ihr Makler für gute Immobilien.



# Grundriss

## Dachgeschoss

MARC VAN RANSBEEK  
IMMOBILIEN  
02151-950596 - WWW.VAN-RANSBEEK.DE  
Seit über 25 Jahren Ihr Makler für gute Immobilien.



# Grundriss

## Lageplan

