Düsseldorf

# Klassisches Einfamilenhaus mit traumhaftem Grundstück in Rheinnähe von Düsseldorf-Lörick

*Objektnummer: 26013176*



KAUFPREIS: 1.590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 219 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1791 m²

Objektnummer: 26013176 - 40547 Düsseldorf


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26013176 - 40547 Düsseldorf

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26013176 |
| Wohnfläche | ca. 219 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1950 |
| Stellplatz | 4 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.590.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 100 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26013176 - 40547 Düsseldorf

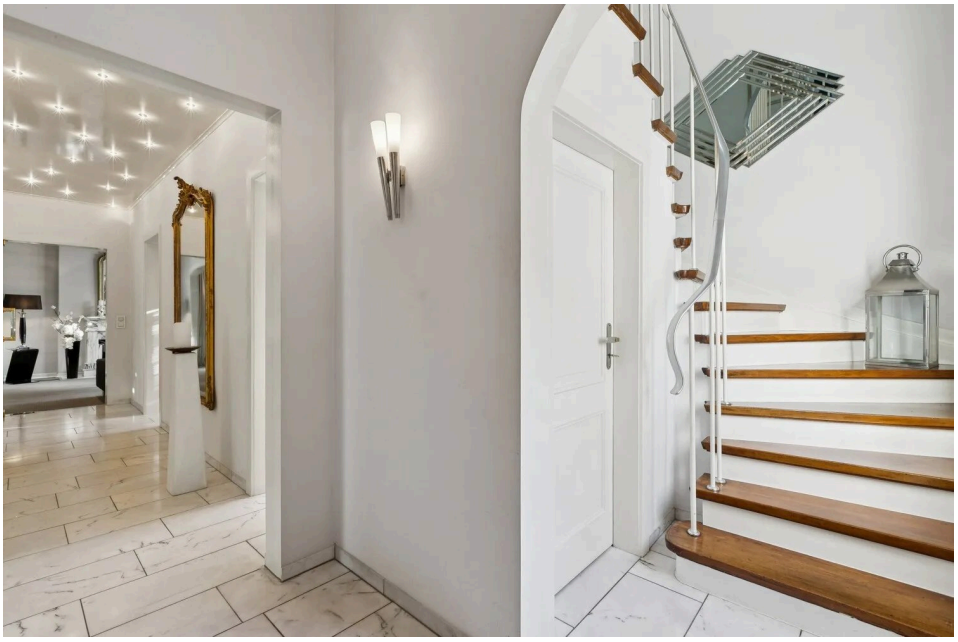
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 27.07.2035 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 163 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1953 |

Objektnummer: 26013176 - 40547 Düsseldorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26013176 - 40547 Düsseldorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26013176 - 40547 Düsseldorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26013176 - 40547 Düsseldorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26013176 - 40547 Düsseldorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26013176 - 40547 Düsseldorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26013176 - 40547 Düsseldorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26013176 - 40547 Düsseldorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26013176 - 40547 Düsseldorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26013176 - 40547 Düsseldorf

# Die Immobilie



Objektnummer: 26013176 - 40547 Düsseldorf

# Ein erster Eindruck

Dieses charmante Landhaus mit seiner ca. 220 Quadratmeter großen Wohnfläche bietet insgesamt 5 Zimmer, davon 3–4 Schlafzimmer. Zwei schön gestaltete Bäder und ein großes Gäste-WC, welches sich ohne größeren Aufwand in ein weiteres Duschbad umwandeln lässt, ergänzen dieses Familiendomizil. Hochwertige Marmorböden und ein großer, offener Kamin unterstreichen die Großzügigkeit dieser Immobilie. Mit überschaubarem Renovierungsaufwand lässt sich dieses Haus mühelos an die heutigen Wohnansprüche anpassen.

Das Erdgeschoss bietet einen großen Wohn- und Essbereich, ein Arbeitszimmer sowie eine Küche und ein Vollbad. Zusätzlich ließe sich hier ein weiteres Schlafzimmer mit kleinem Bad en Suite schaffen. Im Obergeschoss der Immobilie befinden sich aktuell 3 Schlafzimmer und ein Duschbad mit separater Toilette. Ein großer, durchgehender Balkon ergänzt den traumhaften Ausblick aus zwei Schlafzimmern auf den perfekt gepflegten Garten, der sich über einen Brunnen bewässern lässt. Ein weiteres Schlafzimmer, ebenfalls mit Balkon, befindet sich auf der Vorderseite des Hauses.

Die großzügige, überdachte Terrasse lädt auch bei weniger sonnigem Wetter zum Verweilen ein. Ein Pool, der aktuell nicht in Betrieb ist, kann mit ein wenig Aufwand wieder aktiviert werden.

Das Grundstück bietet durch den alten, gewachsenen Baumbestand ein hohes Maß an Privatsphäre und ist nahezu uneinsehbar.

Dieses klassische Einfamilienhaus mit großem Grundstück ist definitiv eine Rarität im bevorzugten linksrheinischen Düsseldorfer Stadtgebiet.

Objektnummer: 26013176 - 40547 Düsseldorf

# Ausstattung und Details

ca. 220 Quadratmeter Wohnfläche
ca. 100 Quadratmeter Nutzfläche
ca. 1791 Quadratmeter parkähnliches Grundstück
3-4 Schlafzimmer
offener Kamin
2 Bäder
Gäste-WC
überdachte Terrasse
Pool ( kann wieder in Betreib genommen werden )
Balkon über die gesamte Hausfront
Garage
Brunnen zur Bewässerung
Parkmöglichkeiten für 5 Fahrzeuge
Teppich- und Marmorböden

Objektnummer: 26013176 - 40547 Düsseldorf

# Alles zum Standort

Dieses klassische Einfamilienhaus befindet sich in gefragter Lage im linksrheinischen Düsseldorfer Stadtteil Lörick. Die Nähe zum Rhein sowie das Löricker Freibad und der Sporthafen bieten einen hohen Erholungswert in zentraler Lage.

Der Stadtteil ist vorwiegend vorstädtisch geprägt und zeichnet sich durch eine gehobene Ein- und Zweifamilienhausbebauung aus. Der alte Ortskern Alt-Lörick hat einen dörflichen Charakter und lädt mit seinem Dorfplatz zum Verweilen ein. Ein kleiner Wochenmarkt und verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs runden das Versorgungsangebot ab.

Darüber hinaus befinden sich Ärzte verschiedener Fachrichtungen und Schulen in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den Nachbarstadtteil Oberkassel mit seinen zahlreichen Geschäften und den über Düsseldorf hinaus bekannten Schulen, dem Cecilien-Gymnasium und dem Comenius-Gymnasium, ist durch diverse Busverbindungen und die Stadtbahnlinie U76 hervorragend gewährleistet.

Das Bürogebiet Seestern mit seinen zahlreichen Restaurants ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit zu erreichen.

Lörick besticht durch seinen gemütlichen Charme in unmittelbarer Rheinnähe und die hervorragende Anbindung an das Zentrum der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Objektnummer: 26013176 - 40547 Düsseldorf

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com