



**Immobilien-Exposé**

# **TOP-Lage Familiengerechtes Traumhaus im Grünen**

**Objekt-Nr.:**  
**2018-1003-HK**

## Zum Kauf

in Düsseldorf



## Details

### Gäste-WC

Kaufpreis

**890.000 €**

Wohnfläche  
**ca. 136,9 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**5**

Nutzfläche  
**ca. 51,3 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche  
**ca. 128,4 m<sup>2</sup>**

verfügbar ab  
**4 Quartal 2019**

Baujahr  
**2019**

Zustand  
**Erstbezug**

Unterkellert  
**Ja**

Etagen  
**3**

Schlafzimmer  
**4**

Badezimmer  
**2**

Separate WCs  
**1**

Balkone  
**1**

Terrassen  
**1**

Gäste-WC  
**Ja**

Käuferprovision

**Nein**

## Beschreibung

Auf dem Grundstück Itterstr. / Ecke Am Falter entsteht ein Neubau aus 5 Einfamilienreihenhäuser und 2 Doppelhaushälften mit direkten Zugang zur Tiefgarage  
Geplante Fertigstellung ist Ende 2019

## Ausstattung

-In allen Wohnräumen als Fertigparkett "Boen Schiffsboden" Holzart: Eiche, Maße 14x215x2200mm oder gleichwertig verlegt.

- Fußleisten als weiße Sockelleisten ca. 40/20 mm. Alternativ auf Wunsch in EG und oder Küche Fliesen.
- In den Bädern werden für die Wandflächen und Bodenflächen im Format ca. 30 x 60 cm.
- Dach als Flachdach, die Eindeckung erfolgt fachgerecht gemäß Statik und ausführungsplan für Flachdach als Warmdach mit Gefälledämmung. Dachfarbe anthrazit oder gemäß Bebauungsplan.
- Die Fassade wird vollständig mit einem Wärmedämmverbund- system eingekleidet. Die Farbgebung der Fassade erfolgt nach dem Gestaltungskonzept des Architekten.
- Die Heizungsanlage wird entsprechend der Wärmebedarfsberechnung ausgelegt. Hocheffiziente Luftwärmepumpe mit ausreichend dimensioniertem Wasserspeicher und Zirkulationsleitung (z.B. Panasonic, Vaillant, Wolf, Alpha-InnoTec o. glw). Geregelt wird die Heizungsanlage über eine witterungsgeführte Regeltechnik als raumgeführte Steuerung mit Schaltuhr (Tag- Nachtprogramm) und Außentemperaturfühler. Alle Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung mit Raumthermostat.
- Die Elektroinstallation wird nach den technischen Anschluss- bedingungen des zuständigen Versorgungsunternehmens durchgeführt.
- Alle weiteren Details erhalten Sie in unserem ausführlichen Exposee.  
Sonderwünsche: Sofern der Bautenstand es zulässt und soweit kein negativer Einfluss auf das Gesamtkonzept vorliegt, sind Sonderwünsche möglich.

## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposees an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten die beigefügten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und der DIW Deutsche Invest & Wohnen GmbH.

## Lage & Umgebung

40589 Düsseldorf

Urbanität zwischen grünen Parks und dem Rheinufer.

Die Einfamilienhäuser Itterstraße 68/Am Falder liegen im südlichen Teil Düsseldorfs im Stadtteil Holthausen.

Die gewachsene Struktur dieses Viertels bietet einen ausgewogenen Mix aus Wohnen und Arbeiten.

Überraschend und angenehm ist das viele Grün.

Knapp 200 Meter hinter der Häusern beginnt der weitläufige Elbroichpark mit dem gleichnamigen Schloss Elbroich, einem 800 Jahre alten ehemaligen Rittergut.

Der Elbroichpark zählt wegen seiner schönen gärtnerischen Gestaltung und den verschiedenen Altbaumbeständen zu den schönsten Parkanlagen in Düsseldorf.

Es gibt einen großzügigen Spielplatz und einen separierten Hundeauslaufplatz. Weniger als zwei Kilometer westlich liegt der Schlosspark Mickeln.

Der harmonische Park, der schon 1843 nach englischem Vorbild angelegt wurde, bietet einen idealen Erholungsraum. Nur wenige Schritte weiter öffnet sich das Rheinufer, das in diesem Teil Düsseldorf von weiten Grünflächen geprägt wird. Es bietet großzügige Gelegenheiten zum Joggen, Radfahren und erholsame Spaziergänge.

Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar und auch das Gastronomie-Angebot in der unmittelbaren Nachbarschaft ist gut und abwechslungsreich aufgestellt.

Kindertagesstätten und Schulen mit allen Bildungsangeboten sind in komfortabler Nähe.

Es gibt ein breitgefächertes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln, mit denen die City mit der Königsallee und der Altstadt schnell und bequem zu erreichen sind.

Der Stadtteil Holthausen bietet seinen Bewohnern Urbanität in optimaler Form, eine hohe Lebensqualität und eine sehr verkehrsgünstige Lage.



## Energieausweis

Energieausweistyp

**Bedarf**

Endenergiebedarf

**16,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Energieeffizienzklasse

**A+**

Baujahr

**2017**

Wesentlicher Energieträger

**Luft/Wasser-Wärmepumpe**

Befeuerungsart

**Luft/Wasser-Wärmepumpe**

Heizungsart

**Fußbodenheizung**

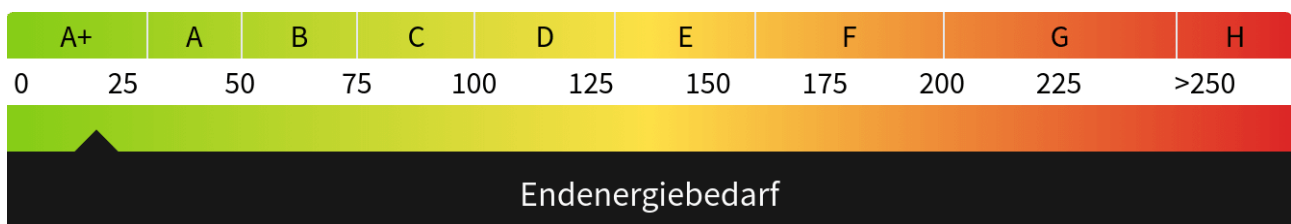




Bild 1.png



WEG\_Stadthueser\_Eingang\_STG-G.png

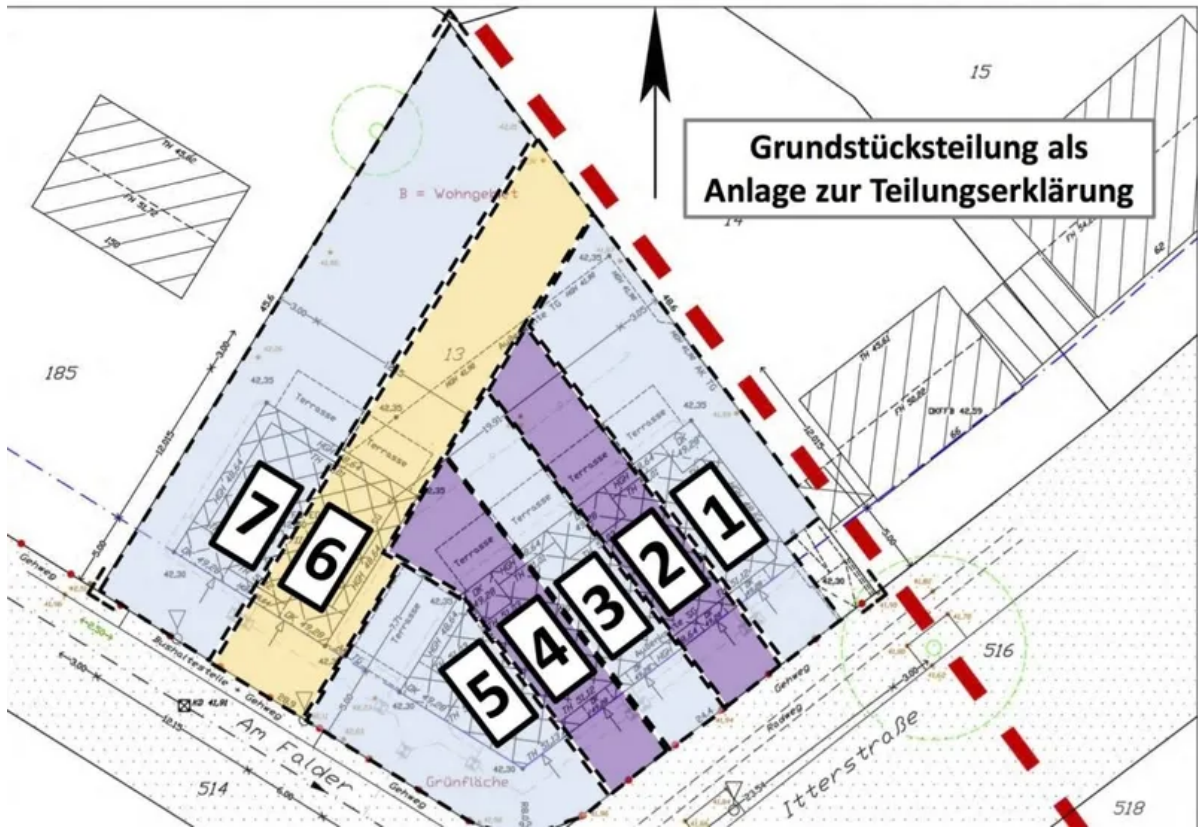




WEG\_Stadthueser\_Garten\_V1.png



WEG\_Stadthueser\_Garten\_V2.png



Ü bersichtskarte.png

## Kontakt

### **DIW Deutsche Invest & Wohnen GmbH**

Duisburger Str. 92

40479 Düsseldorf

Telefon: +49 211 92 411 611

E-Mail: [info@diw-duesseldorf.de](mailto:info@diw-duesseldorf.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Frau Hayat Haddou

### **Impressum**

[diw-duesseldorf.de/impressum/](http://diw-duesseldorf.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[diw-duesseldorf.de](http://diw-duesseldorf.de)

