

Provisionsfrei!



# EXPOSÉ

Willkommen im Kleianshof

Düsseldorf - Kalkum

**CHARMANTE  
EIGENTUMSWOHNUNG**

# INHALT

03

## Beschreibung und Lage

Perfekte Kombination aus stilvollem Wohnkomfort und erstklassiger Lage

05

## Daten im Überblick

Prägnante Details zur Immobilie auf einen Blick

06

## Ausstattung

Exklusive Merkmale für höchsten Wohnkomfort

07

## Sonstige Angaben

Zusätzliche Informationen für eine umfassende Übersicht

08

## Bildergalerie

Eindrücke der Immobilie auf einen Blick

12

## Kontakt

Ihr Ansprechpartner für Fragen und Besichtigungen

## BESCHREIBUNG UND LAGE

**M**oderne 3-Zimmer-Wohnung auf 97 m<sup>2</sup> Eingebettet zwischen Schloss Kalkum und den idyllischen Seen

**Wohnbereich:** Helles Wohnzimmer mit beeindruckender Glasfront zur Loggia

**Schlafzimmer:** Elternschlafzimmer und Kinderzimmer

**Küche:** Große, helle Küche

**Badezimmer:** Vollbad, Dusche, Wanne, Gäste-WC

**Loggia:** Großzügig mit 10m<sup>2</sup> und mit atemberaubender Aussicht auf das Naturschutzgebiet

**Ausstattung:** Hochwertige Fliesen- und Parkettboden Zentralheizung für geringe Heizkosten

**Tiefgaragenstellplatz:** zzgl. für nur 18.000 €, der zusätzlichen Schutz bietet und den Immobilienwert steigert



**Lage:** Der Kleianshof liegt in bevorzugter und ruhiger Lage von Düsseldorf-Kalkum, ein exklusives Stadtviertel im begehrten Norden von Düsseldorf. Der Ortskern von Kaiserswerth und der Rhein sind fußläufig erreichbar, rasche Verbindung zum Stadtzentrum in nur 15 Minuten. Nahegelegenen Stadtteile Kaiserswerth, Angermund und Lohhausen, ermöglichen kurze Wege zur Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants. Wasserschloss Kalkum, renommierte Schulen, Kindertagesstätten, Grundschulen, gute öffentliche Verbindungen.

**WILLKOMMEN**  
im  
idyllischen  
Kleianshof  
in  
Düsseldorf-Kalkum

Kaufpreis

477.000,00 €

+

Tiefgaragenstellplatz

18.000,00 €



Ein  
Wohnzimmer



Zwei  
Schlafzimmer



Ein  
Badezimmer & Ein  
Gäste-WC



## DATEN IM ÜBERBLICK

Status	Verkauf
Objektnummer	ID 64577
Betreuer	Alexander Lippert
Objektart	Wohnung
Wohnfläche	ca. 97 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Stellplatz in der Tiefgarage
Baujahr	1999
Zustand	Modernisiert
Ausstattung	Gehoben
Endenergieverbrauch	103,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Warmwasser enthalten	Ja
Provision	Provisionsfrei für Käufer!

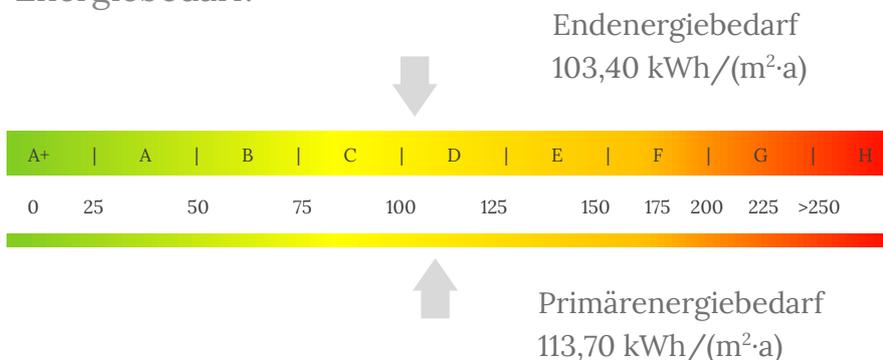
**Diese modern ausgestattete Eigentumswohnung bietet nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch eine hervorragende Investitionsmöglichkeit. Die perfekte Kombination aus Lage, Komfort und Ausstattung macht dieses Objekt zu einer einmaligen Gelegenheit.**

**Hier könnte Ihr neues Zuhause sein!**

# AUSSTATTUNG

- |   |   |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Doppelverglaste Fenster<br/>elektrische Jalousien<br/>tiefe Bodenfenster</li> <li>2. Vollbadezimmer mit<br/>Dusche &amp; Wanne<br/>Gäste-WC</li> <li>3. Fliesenboden<br/>hochwertiger Parkett</li> <li>4. Waschraum<br/>Kellerabteil</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohnzimmer<br/>Elternschlafzimmer<br/>Kinder- / Arbeitszimmer<br/>Küche</li> <li>2. Große überdachte<br/>Loggia<br/>Stahl-Glas-Geländer</li> <li>3. Heizung:<br/>Gas Zentralheizung<br/>Baujahr 2009</li> <li>4. Helle geräumige Zimmer<br/>Aussicht ins Grüne</li> </ol> |
|---|---|

Energiebedarf:



Hinweise:

1. **Energieverbrauchsausweis:** Die Wohnung verfügt über einen gültigen Energieverbrauchsausweis, der den aktuellen Energiebedarf klar dokumentiert.
2. **Energieverbrauch:** Der Energieverbrauch beträgt 103,40 kWh/(m<sup>2</sup>·a), was auf eine gute Energieeffizienz der Wohnung hinweist.
3. **Heizungsart:** Die Gaszentralheizung sorgt für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung der gesamten Wohnung.



Kaufpreis:

495.000,00 €



— 0176 – 20 70 70 48 —

## SONSTIGE ANGABEN



Courtage:

**PROVISIONSFREI**

für

**KÄUFER**

**E** in besonderes Highlight dieser Wohnung:

Als Käufer zahlen Sie keine Maklerprovision.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr neues Zuhause ohne zusätzliche Kosten zu erwerben.

Diese attraktive Ersparnis bietet Ihnen mehr finanzielle Flexibilität für eventuelle Anpassungen oder Einrichtungswünsche.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot – Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

**0176 – 20 70 70 48**

[info@immoleon24.com](mailto:info@immoleon24.com)

[www.IMMOLEON24.com](http://www.IMMOLEON24.com)



01



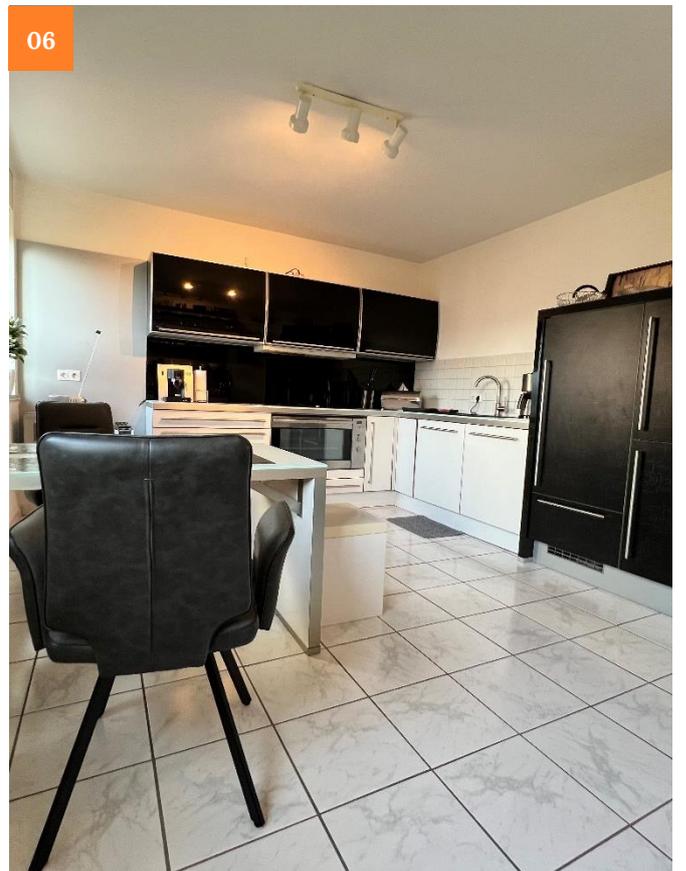
02

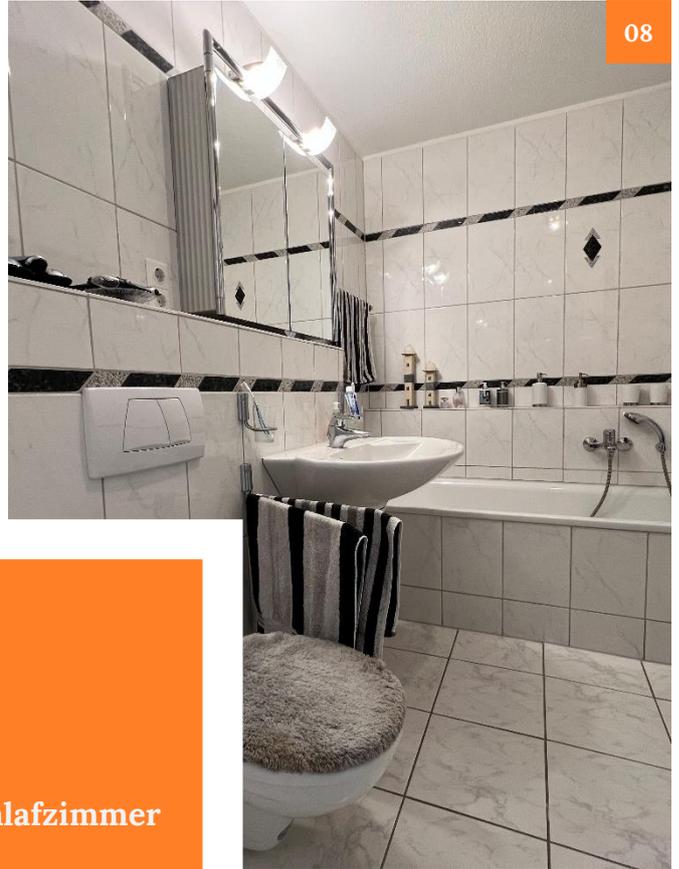
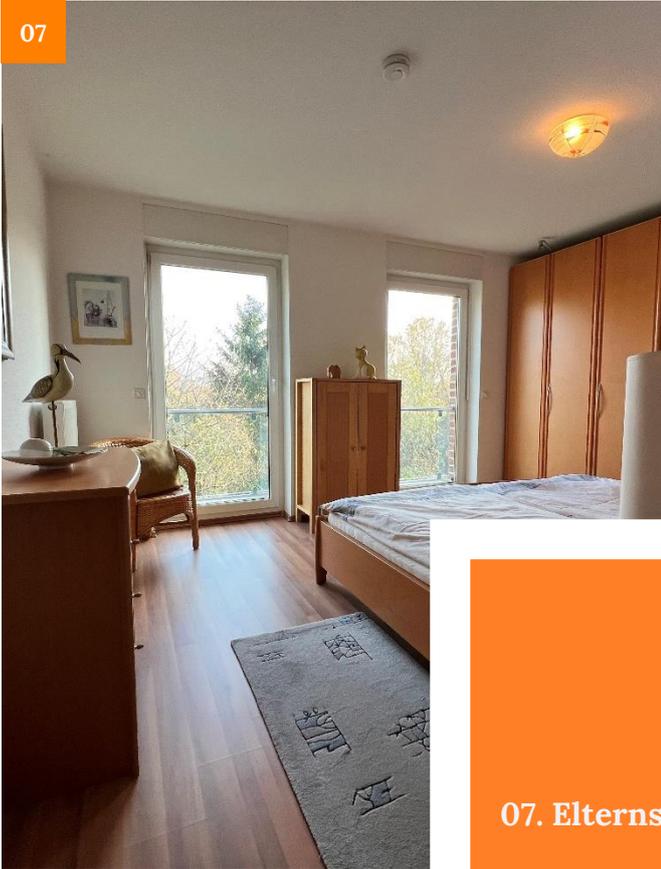


03

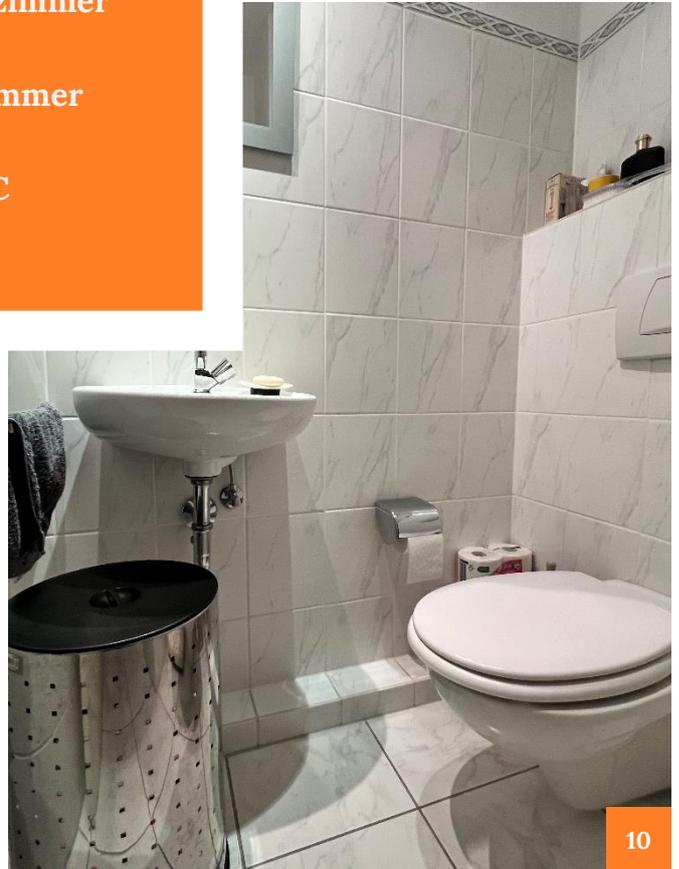


- 01. Wohnzimmer
- 02. Diele
- 03. Wohnraum
- 04. Küche
- 05. Küche
- 06. Küche

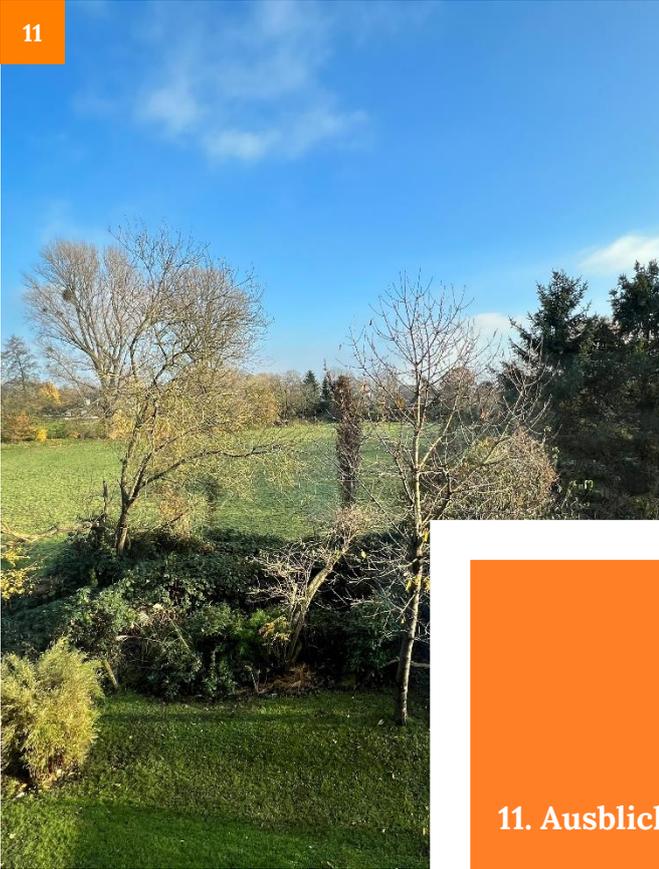




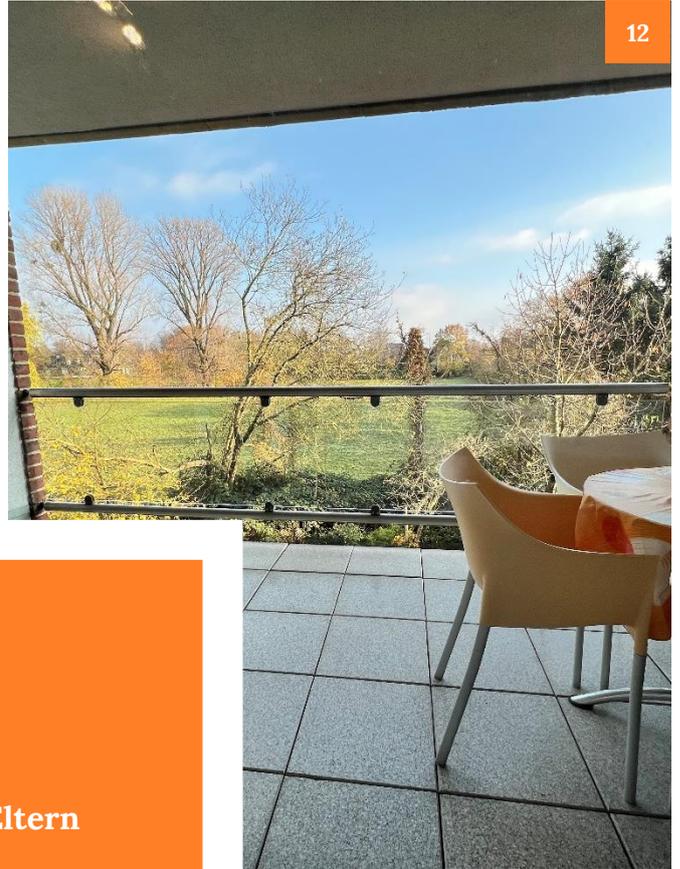
07. Elternschlafzimmer  
08. Vollbadezimmer  
09. Kinderzimmer  
10. Gäste-WC



11



12

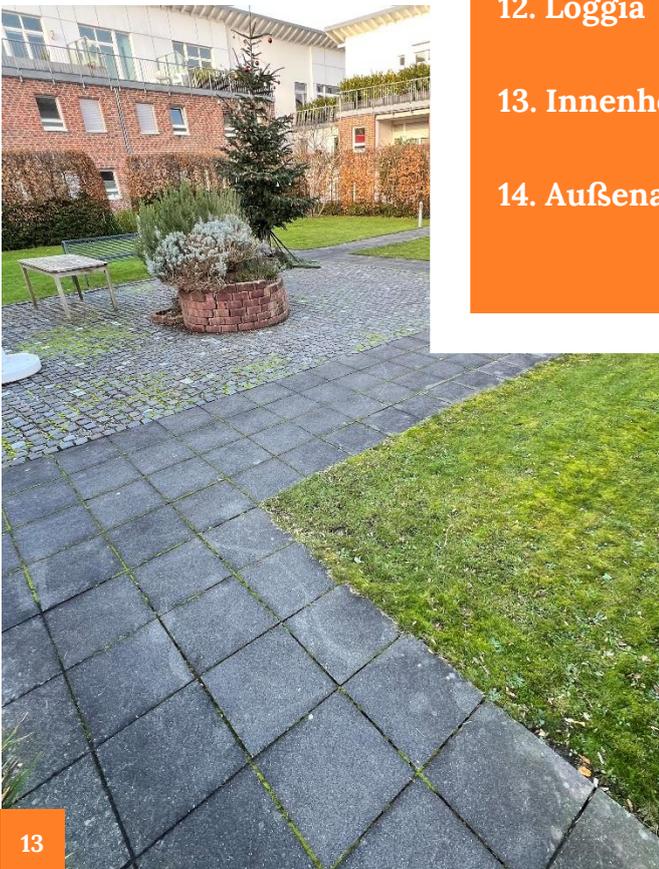


11. Ausblick Eltern

12. Loggia

13. Innenhofanlage

14. Außenansicht



13



14

**Willkommen bei IMMOLEON24**, Ihrem zuverlässigen Partner im Immobilienmarkt. Mit umfassender regionaler Expertise und langjähriger Erfahrung unterstützen wir Immobilieneigentümer professionell und zielgerichtet beim Verkauf und der Vermietung ihrer Objekte. Unser engagiertes Team bietet Ihnen einen erstklassigen Rundum-Service, der auf Ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnitten ist.

### Unsere Leistungen:

- **Individuelle Beratung:** Wir bieten maßgeschneiderte Lösungen, um den bestmöglichen Wert Ihrer Immobilie zu erzielen.
- **Professionelles Marketing:** Hochwertige Exposés, ansprechende Präsentationen und zielgerichtete Werbemaßnahmen.
- **Zuverlässige Abwicklung:** Von der ersten Beratung bis zum erfolgreichen Abschluss – wir begleiten Sie durch den gesamten Verkaufsprozess.
- **Netzwerk und Expertise:** Profitieren Sie von unserem umfangreichen Netzwerk und unserer Marktkenntnis.

### Vertrauen Sie auf IMMOLEON24!

Ihren zuverlässigen Partner, der Ihre Immobilienziele professionell und erfolgreich realisiert.



Ihr Ansprechpartner:  
**Herr Alexander Lippert**

## IMMOLEON24 - Immobilienverkauf mit Herz!

Cäcilie-Beuken-Str. 3,  
40597 Düsseldorf

Tel. +49 (0) 176 – 20 70 70 48

E-Mail: [info@immoleon24.com](mailto:info@immoleon24.com)

Geschäftsinhaber:

Alexander Lippert

USt-IdNr. DE 265845756