

IN TOP LAGE VON URDENBACH



DIE LAGE URDENBACH

"Das Dorf mit Herz" ist nicht nur landschaftlich sehr reizvoll, sondern auch eine der attraktivsten Wohnlagen von Düsseldorf. Hier in Urdenbach wurde Landwirtschaft zur Landschaftspflege. Durch einen Wechsel im Flussverlauf des Rheins im 14. Jahrhundert bildete sich die Urdenbacher Kämme heraus, eine Auenlandschaft mit ganz eigenem Charme, die Naturfreunde auch von weit her anlockt auch wegen der vielen denkmalgeschützten Gebäude.

Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern und ist sehr idyllisch gelegen. Durch die familienfreundliche und gewachsene Struktur ist das Mikroumfeld so beliebt. Das Haus selbst ist durch den Vorgarten nach hinten versetzt. Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die öffentlichen Verkehrsmittel, (Bushaltestelle 778, 779 und 789) sind nur ein paar Schritte von der Liegenschaft entfernt. Wer lieber mit dem Pkw unterwegs ist, hat sehr gute und vor allem kurze Anbindungen zur BAB 59 und zur Innenstadt.

Das Gebäudeensemble, welches zwischen 1982 und 1984 in Form eines freistehenden Doppelhauses mit je 4 Wohnparteien, errichtet wurde, befindet sich auf einem ca. 1.327,00 m² großen, nahezu uneinsehbaren Grundstück, und bietet alle Potentiale für ein idyllisches Familienleben. Von den 8 Einheiten, wurden 7 Einheiten mit öffentlichen Mitteln, im Zuge des sozialen Wohnungsbau, realisiert. Eine Ablösung der sozialen Wohnungsbindung, mit einer Nachlauffrist von 10 Jahren wäre vorstellbar.



OBJEKTLAGÉ



OBJEKTDATEN

Grundstück	ca. 1.327,00 m ²
Bebauung	freistehendes Doppelhaus mit je 4 Einheiten 7 Einheiten (öF) mit ca. 411,00 m ² Wohnfläche 1 Einheit (ff) mit ca. 120,50 m ² Wohnfläche 3 Einzelgaragen 1 Doppelgarage 1 Ausbaureserve im 2. Dachgeschoss ca. 105,00 m ²
Baujahr	1982/1984 (mit laufenden Instandhaltungen)
Wohnfläche	ca. 531,50 m ²
Nebenfläche	ca. 513,90 m ² (UG, 1/2 Balkone, Dachreserve, Garagen)
Gesamtfläche	ca. 1.045,40 m ²
umbauter Raum	ca. 3.399,37 m ³
Versorgung	Elektro, Wasser, Abwasser, TK, Kabel-TV
Heizungsanlage	2 Gaszentralheizungen, eine separat für die seither eigen genutzte Einheit Warmwasser über EDE
Mieteinnahmen	für 7 WE KM ca. Euro 30.000,00 p.a. brutto





**Wohnung 1 Flächen im
Untergeschoss in ca. m²**

Diele	14,50
Weinkeller	4,90
Flur	7,00
Bad	8,00
WC	4,00
Heizung	3,70
ASR	4,00
Zimmer 1	12,50
Zimmer 2	22,52
Terrasse	40,00
Sauna	19,21
Keller	14,15

Summe UG 154,48



EDRGESCHOSS GRUNDRISS WOHNUNG 1 (SELBSTNUTZUNG) AUFGANG LINKS

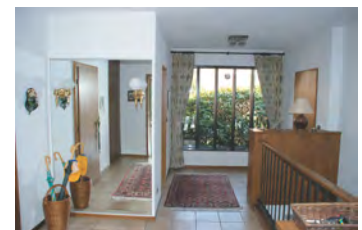
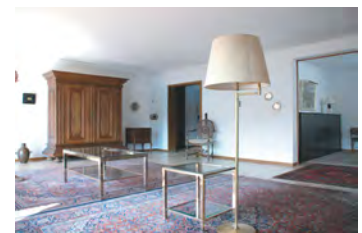


Wohnung 1 Flächen im Erdgeschoss in ca. m²

Empfang	18,02
WC	2,92
Wohnen	48,32
Essen	13,64
Küche	9,57
Loggia	13,76
Garage	33,29

Summe EG 139,52

Summe UG/EG 294,00



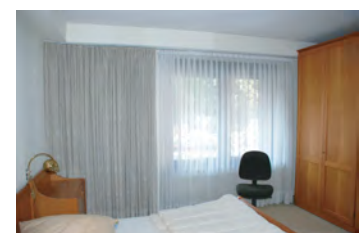
ERDGESCHOSS GRUNDRISS WOHNUNG 2 (VERMIETET) AUFGANG LINKS



Wohnung 2 Flächen im Erdgeschoss in ca. m²

Flur	7,40
Wohnen	20,48
Schlafen	14,08
Küche	7,67
Bad	5,13
ASR	1,08
Loggia	8,22

Summe WE 2 EG 55,95



DACHGESCHOSS GRUNDRISS WOHNUNG 3 UND 4 (VERMIETET) AUFGANG LINKS



Wohnung 3 Flächen im Dachgeschoss in ca. m²

Flur	8,27
Wohnen	27,14
Schlafen	14,97
Kind	10,74
Küche	7,92
Bad	6,29
ASR	1,08
Loggia	9,36

Summe WE 3 DG 94,04

Wohnung 4 Flächen im Dachgeschoss in ca. m²

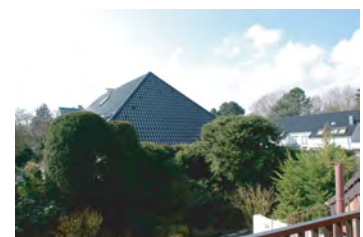
Flur	3,52
Wohnen	22,29
Küche	5,17
Bad	6,63
ASR	1,33
Loggia	4,80

Summe WE 4 DG 43,74

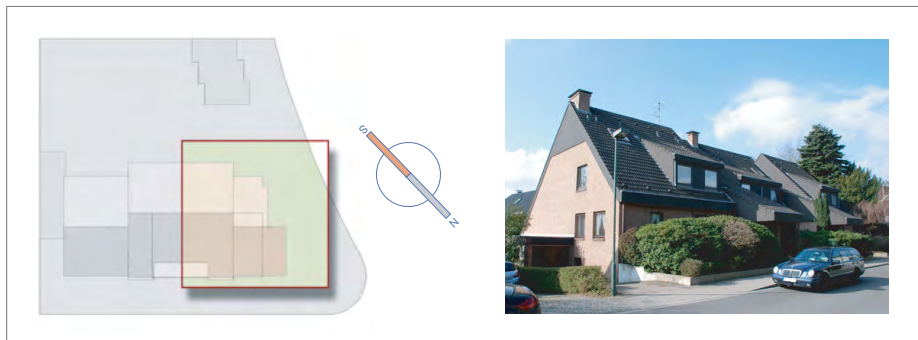
Appartement Flächen im Dachgeschoss in ca. m²

Wohnen	9,37
WC	1,78

Summe APP. DG 11,15 (zu Wohnung 1)



ERDGESCHOSS GRUNDRISS WOHNUNG 5 UND 6 (VERMIETET) AUFGANG RECHTS



Wohnung 5 Flächen im Erdgeschoss in ca. m²

Flur	6,48
Wohnen	20,48
Schlafen	14,08
Küche	7,67
Bad	5,13
ASR	1,45
Loggia	8,22

Summe WE 5 EG 63,51

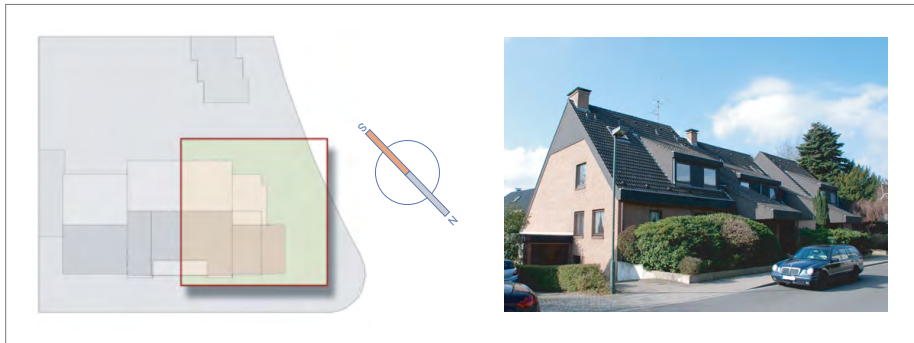
Wohnung 6 Flächen im Erdgeschoss in ca. m²

Flur	6,64
Wohnen	20,90
Schlafen	15,29
Küche	6,85
Bad	5,41
ASR	1,17
Loggia	5,86

Summe WE 6 EG 62,12



DACHGESCHOSS GRUNDRISS WOHNUNG 7 UND 8 (VERMIETET) AUFGANG RECHTS



Wohnung 7 Flächen im Dachgeschoss in ca. m²

Flur	3,78
Wohnen	20,58
Schlafen	10,62
Küche	9,08
Bad	6,50
ASR	1,02
Loggia	5,44

Summe WE 7 DG 57,02

Wohnung 8 Flächen im Dachgeschoss in ca. m²

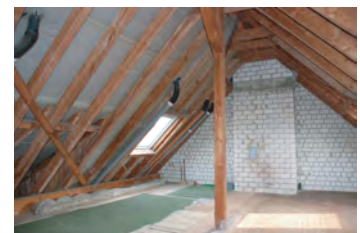
Flur	4,71
Wohnen	21,05
Schlafen	13,64
Küche	6,95
Bad	5,58
ASR	1,07
Loggia	5,44

Summe WE 8 DG 58,44



Hinweis:

Zum 2. Dachgeschoss (über das gesamte Haus) liegt kein Grundriss vor. Hier stehen ca. 105,00 m² zusätzliche Fläche für einen Ausbau zur Verfügung. (2 m Höhe bereits abgezogen. Grundfläche ca. 160,00 ²)



MEHRFAMILIENHAUS IN TOP LAGE

40593 DÜSSELDORF

AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Mit diesem zwischen 1982 und 1984 errichteten, und aus 8 Wohnungseinheiten bestehenden Mehrfamilienhaus, erwerben Sie nicht nur Eigentum in einer sehr ruhigen familienfreundlichen und begehrten Lage von Düsseldorf-Urdenbach, sondern eine Immobilie mit Potentialsteigerung.

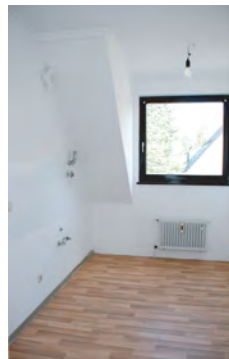
Ideal für Sie, wenn neben dem Anlageaspekt, so wie es in der Vergangenheit praktiziert wurde, die Wohnungseinheit 1 (UG/EG Aufgang links), neben dem dazu gehörigem Gäste-Appartement im Dachgeschoss selbst nutzen möchten. Natürlich können Sie diese auch am freien Wohnungsmarkt vermieten.

7 Wohneinheiten wurden mit öffentlich geförderten Mitteln erstellt. Diese unterliegen dem Wohnungsbindungsgesetz - dem sozial gebundenen Wohnraum. In der Vergangenheit, wie auch aktuell, erfolgten die Vermittlungsempfehlungen über das Wohnungsamt. Ein Großteil der Mieter lebt seit über 15 Jahren in diesem Objekt.

Einzelheiten, im Zusammenhang mit den sozial gebundenen Wohnungseinheiten, erhalten Sie bei näherem Interesse.

Das Haus selbst, wie auch die Wohnungen, wurden seit ihrer Erstellung laufend in Stand gehalten und befinden sich in einem guten Zustand. Jüngste große Modernisierungen und Instandhaltungsarbeiten erfolgten am Dach und an den Befeuerungsanlagen.

Die Mieteinheiten werden heizungstechnisch mit einer eigenen Anlage versorgt. Sämtliche Wohnungen verfügen über einen Balkon/Loggia.



Mietwohnung DG Haus links



SEITE 8 VON 9

AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Die bislang selbst genutzte Wohnungseinheit (1) erstreckt sich über 2 Ebenen, die sich dem Grunde nach, wie ein Haus im Haus darstellt. Wenn Sie helle und große Lebensräume bevorzugen und Ihre individuelle Note einbringen möchten ist der Selbstbezug dieser genau das Richtige.

Vom Empfangsbereich gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer, mit seinen raumhohen und raumbreiten Panoramafenstern zur Gartenseite, welche diesem noch mehr Helligkeit und Transparenz verleiht. Von hier aus gelangen Sie auf die nahezu nicht einsehbare Balkon-Terrasse, und über die Wendeltreppe in den sich anschließenden Garten der Sie an wärmeren Sommertagen zum verweilen einlädt. Sollte das Wetter nicht so freundlich gestimmt sein, erwartet Sie eine behagliche Atmosphäre am offenen Kamin im Wohnzimmer. Sämtliche Fenster sind ISO-verglast und auf der Hauptebene teilweise mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Die Böden sind auf der Hauptebene mit Fliesen versehen. Dem Wohnzimmer angeschlossen, befindet sich der Essbereich und die Küche.

Von hier aus geht es wieder zum Empfangsbereich, von dem Sie über die Treppenführung in die Gartenebene gelangen. Hier befindet sich das Dusch- und Wannenbad, ein zusätzlicher Sanitärbereich und zur Gartenseite zwei weitere Zimmer. Von einem der Zimmer gelangen Sie auf die ca. 40,00 m² große Süd-West Terrasse.

Die Gartenebene bietet zudem ausreichende Stauflächen, auch für die Lagerung eines oder mehrerer edler Tropfen...

Der liebevoll angelegte Garten mit seinen ausgewählten Pflanzen ist allein dieser Wohnung vorbehalten, wie auch der Saunabereich.

Für Parkkomfort sorgt die seitlich am Haus befindliche Doppelgarage und der Pkw-Vorstellplatz.

Im Gegensatz zu den Mieteinheiten, werden sämtliche Räume mit einer Fußbodenheizung erwärmt. Diese wurde regelmäßig gereinigt und gewartet.

Ein zusätzliches Highlight in diesem Objekt, ist die bereits mit Planungsbeginn eingeräumte Möglichkeit zum Ausbau des gesamten 2. Dachgeschosses mit ca. 160,00 m² Grundfläche. Der Zugang zu dieser Ebene ist über das der Wohnung 1 zugeordnete Gäste-Appartement (siehe Seite 4) angedacht.

Fazit: Es handelt sich um eine substanzuell im guten Zustand befindliche Immobilie, in Top Lage mit zahlreichen Möglichkeiten der Potentialausschöpfung heute und im Besonderen in der Zukunft.



HINWEIS

Aufgrund der Individualität und den Möglichkeiten der Nutzung dieses Hauses kann und soll in diesem Kurzexposé nicht auf alle Details eingegangen werden. Detaillierte Auskünfte erhalten Sie im persönlichen Gespräch mit uns und den Eigentümern. Gern überreichen wir Ihnen im Zuge der Besichtigung die Unterlagen und Pläne zum Objekt und zur Liegenschaft.

Kaufpreis Euro 850.000,00

Der guten Ordnung halber möchten wir Sie darauf hinweisen, dass der Käufer mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages aufgrund unseres Nachweises und/oder unsere Vermittlung eine nicht verhandelbare Maklerprovision in Höhe von Euro 25.500,00, zzgl. 19 % gesetzliche Mehrwertsteuer von Euro 4.845,00 (gesamt Euro 30.345,00), unabhängig auf den notariell beurkundeten Kaufpreis an uns zu erbringen hat.

Zur Abstimmung eines Besichtigungstermins in dieser Liegenschaft sowie zur Erteilung aller gesetzlichen Informationen gemäß § 34c der Gewerbeordnung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Alle Angaben beruhen auf den Mitteilungen des Verkäufers. Diese sind soweit möglich geprüft und erfolgen nur nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit. Dieses Angebot ist vertraulich und nur für Sie bestimmt. Die Weitergabe ist nicht gestattet.