

WOHNEN MIT AUSBLICK



OBJEKTLAGE



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 zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich unmittelbar am Naturschutzgebiet der Urdenbacher Kämme und bietet alle Potentiale für ein idyllisches Familienleben. Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Das Haus ist, wie die Wohnung, in einem gepflegten Zustand und durch den liebevoll angelegten Vorgarten nach hinten versetzt. Der Weg, auf dem sich das Haus befindet, ist eine reine Anwohnerstraße.

Durch die familienfreundliche und gewachsene Struktur ist das Mikroumfeld so beliebt. Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sind ebenso fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, wie der Rhein, das Schloss Benrath und der Benrather Markt. Die öffentlichen Verkehrsmittel 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.



OBJEKT- UND WOHNUNGSDATEN

| | |
|------------------------|---|
| Baujahr des Hauses | 1972 |
| Anzahl der Wohnungen | 6 |
| Lage | 2. Obergeschoss (DG) (WE 6) |
| Anzahl der Zimmer | 3 |
| Wohnfläche | ca. 71,51 m ² |
| Nebenfläche | ca. 7,00 m ² (Keller) |
| Pkw-Garage | 1 |
| Mitbenutzung von | Keller, Fahrrad- und Trockenraum |
| Instandhaltung | laufend |
| Nebenkosten p.M. | Verwaltung, Rücklagen, Wasser, Abwasser, Abfallbeseitigung, Steuer, Heizung, Straßenreinigung ca.: Euro 278,00 |
| Versorgung | Zentralheizung, Elektro, Wasser, DSL |
| Endenergieverbrauch | 101,6 kWh (m ² -a) E-E-Klasse "D" |
| Primärenergieverbrauch | 111,8 kWh (m ² -a) / HET Gas |



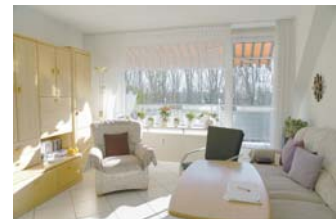
GRUNDRISS



Flächen in ca. m²

| | |
|-----------|-------|
| Diele | 7,86 |
| Garderobe | 0,86 |
| Wohnen | 20,08 |
| Schlafen | 16,47 |
| Gast | 9,52 |
| Küche | 5,65 |
| Bad | 4,96 |
| Balkon | 6,11 |

Summe 71,51



3-ZIMMER AN DER URDENBACHER KÄMPE

40593 DÜSSELDORF

AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Mit dieser Wohnung erwerben Sie Eigentum in einer familienfreundlichen und begehrten Lage im Düsseldorfer Süden. Das 1972 errichtete 6 Familienhaus befindet sich direkt am Naturschutzgebiet der Urdenbacher Kämpe.

Vom großzügigem Dielenbereich werden die einzelnen Räume der Wohnung erschlossen. Das Wohnzimmer mit seinen raumbreiten Fenstern verleiht diesem noch mehr Helligkeit.

Von hier aus gelangen Sie auf den "Sonnen-Balkon" mit Südausrichtung von dem Sie einen unverbauten Fernblick in das Naturschutzgebiet: der Kämpe, genießen.

Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand. Die Böden sind mit hellem Fliesenbelag versehen. In den letzten Jahren wurden u.a. die Fenster und Balkone erneuert. 2017 erfolgte eine komplette Dacherneuerung.

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Untergeschoss. Hier befinden sich auch der Trocken- und Fahrradabstellraum. Für Parkkomfort sorgt die am Haus befindliche Einzelgarage.

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich zur Zeit auf Euro 442,00. (Die aktuelle Durchschnittsmieten liegen statistisch bei Euro 10,00 / m². Sollmiete Euro 710,00, zzgl. Euro 65,00 für die Garage). Sofern Sie die Wohnung nicht vordergründig als Vorsorgeinvestition in Betracht ziehen und in absehbarer Zeit selbst nutzen möchten, ist ein Gespräch mit uns und den derzeitigen Mietern zu empfehlen. (Die reguläre Kündigungsfrist beläuft sich auf 12 Monate.)z.

EIN- UND AUSBLICKE



HINWEIS

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

Kaufpreis, inkl. Garage EURO **auf Anfrage**

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 Maklerprovision in Höhe von 4 %, zzgl. 19 % gesetzliche Mehrwertsteuer (gesamt 4,76 %), bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis an uns erbringt. 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.