

## IN BESTER 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 Kämpe heraus, eine Auenlandschaft mit ganz eigenem Charme, die Naturfreunde auch von weit her anlockt auch wegen der vielen denkmalgeschützten Gebäude. Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 621,00 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet alle Potentiale für ein idyllisches Familienleben. Der Weg, auf dem sich das Haus befindet, ist ein reiner Anwohnerweg.

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. Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Die öffentlichen Verkehrsmittel, (Bushaltestelle u.a. 730) 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.



## OBJEKTLAGÉ

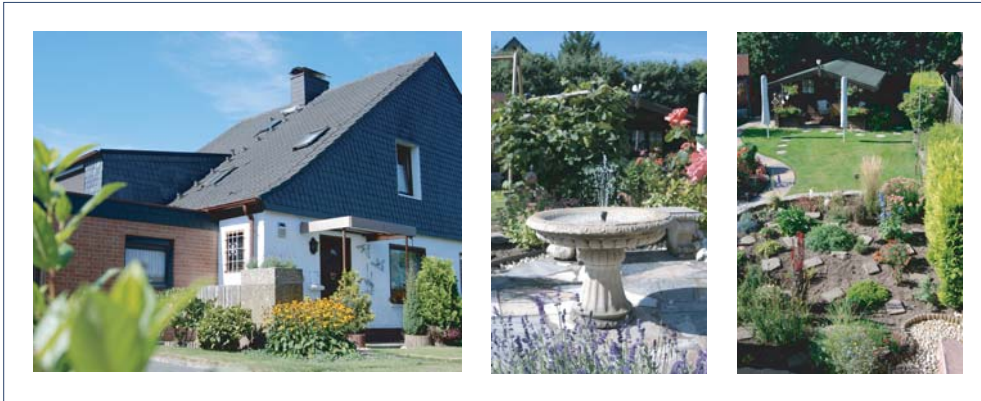


## OBJEKTDATEN

<b>Bebauung</b>	Doppelhaushälfte teilunterkellert, Einzelgarage	
<b>Baujahr</b>	1937 (1989 Um- und Erweiterungsbau)	
	1 Untergeschoss	ca. 28,71 m <sup>2</sup>
	1 Hauptgeschoss	ca. 72,23 m <sup>2</sup>
	1 Dachgeschoss	ca. 37,82 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	ca. 110,05 m <sup>2</sup>	
<b>Nebenfläche</b>	ca. 101,91 m <sup>2</sup> (UG, Garage, Terrasse)	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 211,96 m<sup>2</sup></b>	
<b>Versorgung</b>	Elektro, Wasser, Abwasser, TK, Kabel-TV	
<b>Heizungsanlage</b>	Gaszentral 1991, Warmwasser über EDE	
<b>Endenergiebedarf</b>	229,8 kWh (m <sup>2</sup> -a) mit WW E-E-Klasse "G" 264, kWh (m <sup>2</sup> -a) Primärenergiebedarf	
<b>Nebenkosten</b>	Euro 170,00 p.m.	
	(u.a. Versicherung, Grundsteuer, Abwasser-/Kanalgebühren, Straßenreinigung, Abfallentsorgung, Wasser, Gas)	

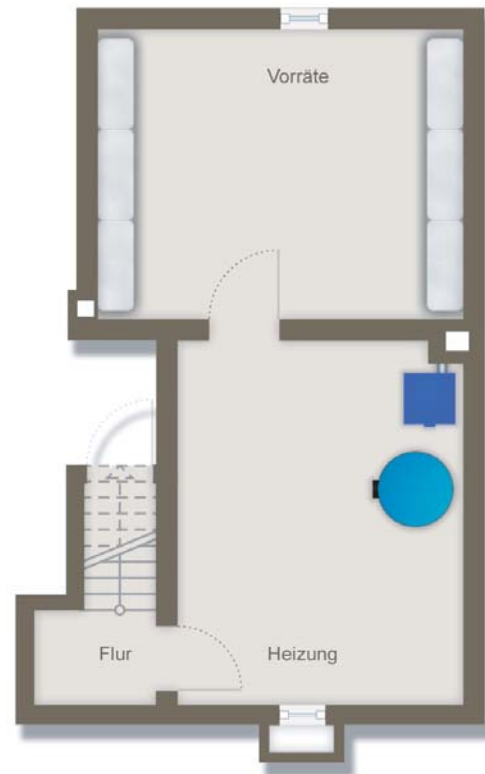
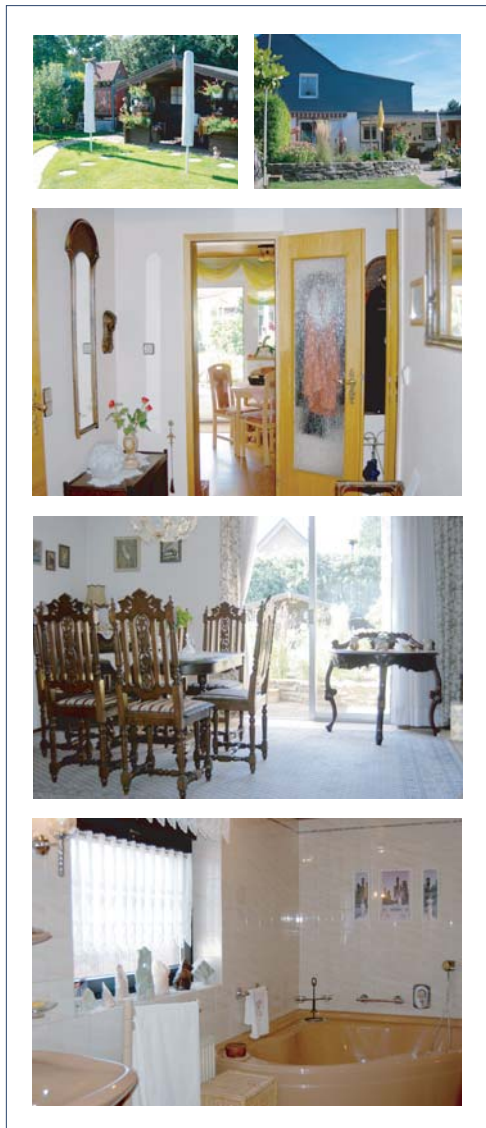
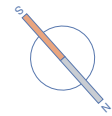


GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



**Flächen im  
Untergeschoss in ca. m<sup>2</sup>**

Flur	1,50
Heizungsraum	14,29
Vorräte	12,92
<b>Summe UG</b>	<b>28,71</b>



GRUNDRISS HAUPTGESCHOSS



**Flächen im  
Hauptgeschoss in ca. m<sup>2</sup>**

Flur	8,28
WC	1,16
Bad	9,10
Küche	9,27
Hauswirtschaft	7,51
Wohnzimmer	26,86
Terrasse	42,00
Garage	16,64
Geräteraum	7,01

**Summe HG 127,83**



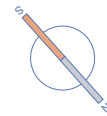
GRUNDRISS DACHGESCHOSS



**Flächen im Dachgeschoss in ca. m<sup>2</sup>**

Flur	2,20
Kind 1	9,68
Kind 2	11,57
Eltern	14,37

**Summe DG 37,82**



## AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Mit dieser Immobilie erwerben Sie ein Einfamilienhaus in einer der begehrtesten Lagen von Urdenbach mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten und einem Grundstück, welches mit seiner Größe von ca. 621,00 m<sup>2</sup> nur noch selten anzutreffen und darüber hinaus nahezu uneinsehbar ist.

Aufgrund der flexiblen gestaltbaren Raumaufteilungen ist dieses Haus besonders interessant für Sie, wenn Sie Ihre persönliche und gleichsam individuelle Note einfließen lassen möchten.

Die Substanz des Hauses ist in einem guten Zustand. Ursprünglich wurde das Haus 1937 errichtet. In 1989 erfolgte der An- und Erweiterungsbau. In diesem Zusammenhang wurde das Haus modernisiert.

Vom Wohnzimmer und von der Küche aus, gelangen Sie auf die großzügige Terrasse auf der Sie den Ausblick auf den weitläufigen Garten genießen können, welcher nahezu uneinsehbar ist. Sollten es die Jahreszeiten nicht so sonnig meinen, sorgt der Kamin im Wohnzimmer für eine behagliche Atmosphäre.

Der liebevoll angelegte Garten, mit seinen ausgewählten Pflanzen spricht nicht nur für Erholung sondern auch für eine behütete Atmosphäre für Kinder. Vor der Garage befindet sich ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz, der Parkkomfort für Ihre Familie und Ihren Gästen ermöglicht.



## ALTERNATIVEN UND POTENTIALE

Sollte im Laufe der Zeit den künftigen Eigentümern das derzeitige Platzangebot nicht ausreichen, denen erschließen sich enorme Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten. Nach Auskunft des Bauamtes, der Stadt Düsseldorf, kann im Zuge der Nachbarschaftsbebauung eine bauliche Erweiterung des Haupt- und des Dachgeschosses erfolgen.



## HINWEIS

Aufgrund der vielfältigen Um- und Ausbaumöglichkeiten des Hauses kann und soll nicht auf alle Einzelheiten eingegangen werden. Detaillierte Auskünfte zu den einzelnen Modernisierungs- und Werterhaltungsarbeiten erhalten Sie im persönlichem 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 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 3 %, zzgl. 19 % gesetzliche Mehrwertsteuer (gesamt 3,57 %), 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. Sofern von diesem Angebot von dritter Seite mittelbar oder unmittelbar Gebrauch gemacht wird, ist von Ihnen die gesamte Provision in Höhe von 7,14 % vom notariell beurkundeten Kaufpreis, an uns zu zahlen.