

IN GRÜNER UND GEWACHSENER LAGE



DIE LAGE ELLER

Durch seine Nähe zur Innenstadt ist der Stadtteil Eller einer der bevorzugten Lagen für Ein- und Zweifamilienhäuser und zählt zudem zu den Stadtteilen, die sich ein eigenes, geschlossenes Zentrum bewahrt haben. Der Gertrudisplatz mit der mächtigen Gertrudiskirche und die Gumbertstrasse strahlen die Behaglichkeit einer Kleinstadt aus.

Das Schloss Eller, mit seinem schönen Schlosspark, kündigt noch heute von diesen Zeiten. 1909 kam die Eingemeindung nach Düsseldorf, denn Eller war zum Wirtschaftsstandort geworden. Somit entstanden u.a. auch großzügige Anwesen mit der Ansiedlung von Unternehmern und Industriellen.

Das zum Verkauf stehende Zweifamilienhaus mit hinterem Bungalow befindet sich in einer familienfreundlichen und gewachsenen Lage an der BAB Ausfahrt von Eller auf einem ca. **1.304,00 m²** großen und nahezu uneinsehbaren Grundstück.

Der idyllische Weg, in der sich das Haus befindet, ist vornämlich von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Aufgrund der Familienfreundlichen und gewachsenen Struktur ist das Mikroumfeld so beliebt.

Die verkehrsgünstige Lage macht das Objekt besonders attraktiv. Im Umkreis von 3 km befinden sich ein Sportzentrum, Ärzte, Schulen, Kindertagesstätten und Geschäfte für den täglichen Einkauf. Zur Bushaltestelle (732) sind es nur ein paar Minuten. Wenn Sie lieber mit dem Fahrzeug unterwegs sind, erreichen Sie in ca. 10 Minuten die Innenstadt.



OBJEKTLAGe



OBJEKTDATEN

Bebauung freistehendes Zweifamilienhaus mit 2 Einzelgaragen und Flachbau

Baujahr VH 1959 (1995-1999 modernisiert)

1 Untergeschoss	ca. 78,99 m ²
1 Hauptgeschoss	ca. 79,99 m ²
1 Dachgeschoss	ca. 76,77 m ²
1 Spitzboden	ca. 40,00 m ²

Wohnfläche ca. 156,76 m²

Nebenfläche ca. 163,00 m² (UG, 3/4 Terrasse, Garagen, Spitzboden)

Gesamtfläche ca. 319,76 m²

VH ist vermietet IST MNKM Euro 912,25 (JNKM Euro 10.947,00)

Der hintere "Bungalow" ist unvermietet

Baujahr Anbau Teil1 1931, Teil 2 1998

Wohnfläche ca. 107,82 m²

Nebenfläche ca. 29,64 m²

Gesamtfläche ca. 137,46 m²

Heizungsanlage Zentral 2003, Warmwasser über EDE
Versorgung HET-Öl, Strom, Wasser, Abwasser, TK
Energieauseis ist beantragt

Nebenkosten Euro 260,00 p.m. (Anbau T1 und T2)

(u.a. Versicherung, Grundsteuer, Abwasser-/Kanalgebühren, Straßenreinigung, Abfallentsorgung, Wasser, Öl)

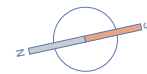


GRUNDRISS HAUPTHAUS UNTERGESCHOSS



**Flächen im
Untergeschoss in ca. m²**

Flur	10,60
Hauswirtschaft	13,50
Keller 1	23,50
Keller 2	31,78
Summe UG	78,99



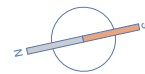
GRUNDRISS HAUPTHAUS HAUPTGESCHOSS



**Flächen im
Hauptgeschoss in ca. m²**

Flur	7,80
Bad	5,50
Küche	7,66
Gast	13,63
Schlafen	13,63
Wohnen	26,71
Terrasse (20,25 m ² zu 1/4)	5,06

Summe HG 79,99



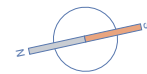
GRUNDRISS HAUPTHAUS DACHGESCHOSS



**Flächen im
Dachgeschoss in ca. m²**

Flur	7,65
Bad	4,80
Küche	6,50
Gast	11,90
Schlafen	11,90
Wohnen	33,58
Balkon (1,76 m ² zu 1/4)	0,44

Summe DG 76,77



GRUNDRISS HINTERE BEBAUUNG "BUNGALOW"



FREISTEHENDES ZWEIFAMILIENHAUS

40229 DÜSSELDORF

EINBLICKE UND BESCHREIBUNG

Mit dieser Liegenschaft erwerben Sie ein Gebäudeensemble, bestehend aus einem im vorderen Grundstücksbereich befindlichen Zweifamilienhaus, welches in Gänze vermietet ist und einem im hinteren Grundstücksbereich freistehenden "Bungalow", welcher bis lang als Büro genutzt wurde und mit dem Verkauf zur freien Nutzung zur Verfügung steht.

Das Zweifamilienhaus wurde 1959 errichtet und in den Jahren zwischen 1995 und 2000 umfangreich modernisiert, u.a. Dachdämmung, Schallschutzfenster, Heizungsanlage, Bäder...) In dem Vorderhaus befinden sich zwei großzügige 3 - Zimmer Wohnungen, die zu moderaten Mietpreisen vermietet sind, was Raum für entsprechende Mietanpassungen bietet.

Haus wurde seit seiner Errichtung stets in Stand gehalten. Die letzten größeren Modernisierungen und Renovierungen erfolgten in den letzten 20 Jahren. U.a. Bäder, Böden, Wände, Fenster und Rollläden, Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung.

Der im hinteren Grundstücksbereich befindliche Flachbau wurde ursprünglich zum Teil bereits 1931 errichtet und Ende der 1990er durch die im Grundriss dargestellten Räume 1 und 2 erweitert. Im Zuge dessen, wurde der Bestand modernisiert.

Ein kalkulatorischer und realistischer Mietansatz für diesen Bereich liegt bei Euro 650,00 / p.M.

Dieses Liegenschaft ist ideal für Sie, wenn Sie eine solide und überschaubare Anlageinvestition in Gänze in Betracht ziehen aber auch wenn Sie den hinteren Bereich für sich selber nutzen und im Falle des Mieterauszuges das vordere Zweifamilienhaus mittelfristig selber nutzen möchten.

Der liebevoll angelegte Garten mit seinen ausgewählten Pflanzen spricht nicht nur für Erholung, sondern auch für eine behütete Atmosphäre für Kinder. Für Parkkomfort sorgen zwei Einzelgaragen.

Fazit:

Mit dieser Liegenschaft erwerben Sie eine kleine und solide Kapitalanlage mit zwei Gebäuden auf einem aus heutiger Sicht kaum noch anzutreffenden innerstädtischen Grundstück von über 1.300,00 m². Die Gebäude sind in einen gepflegten Zustand mit Mietanpassungspotentialen.

AUSBLICKE



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. Alterswertminderungen, Modernisierungen und Geräuschemission durch die die BAB-Ausfahrt wurden im Kaufpreis bereits berücksichtigt.

Kaufpreis auf Anfrage

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.