

## IN IDYLLISCHER LAGE



## DIE LAGE

"Das Dorf mit Herz" ist nicht nur landschaftlich sehr reizvoll, sondern auch eines der attraktivsten Wohnlagen im Süd-Westen Garaths, unmittelbar an der Grenze zu Hellerhof. Hier wurde Landwirtschaft zur Landschaftspflege.

Durch einen Wechsel im Flussverlauf des Rheines im 14. Jahrhundert bildete sich die Urdenbacher Kämpfe heraus, eine Auenlandschaft mit ganz eigenem Charme, die Naturfreunde auch von weither anlockt.

Der zum Verkauf stehende Einfamilienhaus-Bungalow befindet sich in einer der begehrtesten Lagen im südwestlichen Garath, Grenze Hellerhof, auf einem ca. 242,00 m<sup>2</sup> großen und uneinsehbaren Grundstück.

Der idyllische Weg, auf dem sich das Haus befindet, ist durchgängig von Einfamilienhäusern geprägt. Durch die familienfreundliche und gewachsene Struktur ist das Mikroumfeld so beliebt.

Die Lage macht das Objekt mit seiner Grundstücksgröße attraktiv. Im Umkreis von 3 km befinden sich ein Sportzentrum, Ärzte, Schulen, Kindertagesstätten und Geschäfte für den täglichen Einkauf.

Zur Bushaltestelle (778, 789) sind es nur ein paar wenige Minuten. Wenn Sie lieber mit dem Fahrzeug unterwegs sind, erreichen Sie in ca. 20 Minuten die Innenstadt.



## OBJEKTLAG



## OBJEKTDATEN

<b>Bebauung</b>	Einfamilienhaus - geschlossene Bauweise	
<b>Baujahr</b>	1966	
<b>Grundstück</b>	ca. 242,00 m <sup>2</sup> + ca. 17,00 m <sup>2</sup> Garage Summe ca. 259,00 m <sup>2</sup>	
<b>Flächenübersicht</b>	1 Untergeschoss	ca. 38,35 m <sup>2</sup>
	1 Hauptgeschoss	ca. 116,15 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	ca. 116,15 m <sup>2</sup>	
<b>Nebenfläche</b>	ca. 66,60 m <sup>2</sup> Untergeschoss, Terrasse zu 3/4, Garage	
<b>Gesamtfläche</b>	ca. 182,75 m <sup>2</sup>	
<b>Versorgung</b>	Fernwärme, Elektro, Wasser, Abwasser, Sat,	
<b>Internet</b>	bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar	
<b>Nebenkosten</b>	Euro 350,00 p.m (u.a. Fernwärme + WW, Versicherung, Grundsteuer, Wasser-/Kanalgebühren, Straßenreinigung, Abfallentsorgung, Wasser	
<b>Energieausweis</b>	bedarfsorientiert, HET Fernwärme	
<b>Endenergiebedarf</b>	222,9 kWh (m <sup>2</sup> -a) E-E-Klasse "G" 156,60 kWh (m <sup>2</sup> -a) Primärenergiebedarf	



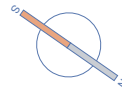
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



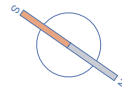
**Flächen im Untergeschoss in ca. m<sup>2</sup>**

Flur	11,07
Vorräte	3,47
Abstellraum	5,93
Hauswirtschaft	9,84
Heizungsraum	8,04

**Summe UG 38,35**



GRUNDRISS HAUPTGESCHOSS



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

Diele	13,44
Gäste-WC	1,76
Wohn-/ Essbereich	35,57
Arbeiten	11,18
Küche	7,36
Bad	5,31
Flur	3,90
Schlafzimmer	14,81
Kind 1	9,22
Kind 2	9,85
Terrasse 15,00 zu 1/4	3,75

**Summe HG 116,15**



## EINFAMILIENHAUS

40595 DÜSSELDORF

## AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Mit diesem in 1966 errichteten Einfamilienhaus in geschlossener Winkelbungalow-Bauweise erwerben Sie Eigentum in einer familienfreundlichen und begehrten Lage im Düsseldorfer Süden. Das Haus befindet sich in einem reinen Anwohnerweg mit geschützter Privatsphäre. Die Substanz des Hauses ist in einem soliden, allerdings auch modernisierungswürdigen Zustand. Die doppelverglaste Kunststofffenster wurden Ende der 90er Jahre und die Heizkörper in 2018 ausgetauscht. Die Böden sind mit Fliesen und PVC-Belag versehen. Der Wohn-/ Essbereich und das Schlafzimmer sind mit Rollläden ausgestattet. Die raumbreiten und raumhohen Fenster im Wohn-/ Essbereich verleihen diesen viel Helligkeit und Großzügigkeit durch die offene Gestaltung. Das Haus wird über den großzügigen Eingangsbereich erschlossen. Von hier gelangen Sie über den Zwischenflur in den "privaten Bereich" zum Hauptbad und zu den 3 Schlafzimmern. Vom offenem Wohn-/ Essbereich gelangen Sie auf die Terrasse und in das Atrium, welches nach Süd - Westen ausgerichtet ist. Dem Wohnzimmer angeschlossen, befindet sich das Arbeitszimmer.

Auf der teilunterkellerten Ebene befinden sich 2 Abstellräume, der Hauswirtschaftsbereich und der Heizungsanschlussraum.

Die Aufteilung des Hauses lässt zahlreiche Möglichkeiten in der Aufteilung und in der Nutzung zu. Für Parkkomfort sorgt die zum Haus gehörende Einzelgarage im gemeinschaftlichen Garagenhof.

Fazit: Es handelt sich um eine substanzuell gepflegte Immobilie mit Modernisierungsbedarf, die zahlreiche Möglichkeiten für individuelles Wohnen im eigenen Heim mit Ihrer Familie bietet.



## 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 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.