

IN GRÜNER UND GEWACHSENER LAGE



DIE LAGE

Das Herz schlägt in Gerresheim - vielleicht sogar ein Stück vom Herzen der ganzen Stadt. Denn Gerresheim hat eine weit zurückreichende Geschichte. Das wird im historischen Zentrum am Gerricusplatz, der als ein besonders schönes Beispiel historischer Plätze in Düsseldorf gilt, deutlich. Dort steht die 1236 geweihte Stiftskirche St. Margareta. Sie ist eine der am besten erhaltenen Kirchen der Stauerzeit. Der Ortskern mit dem mittelalterlichen Flair und die vielen Altbauten, die Kriege und Stadtumbau unbeschadet überstanden haben, berichten von einer Zeit, da Gerresheim Zentrum eines ländlichen Bezirks im ansteigenden Hügelland der Hauptterrasse des Rheins war.

So verfügt der Stadtteil über die hervorragende Infrastruktur. Gerresheim steht aber auch für ein Stück Industriegeschichte. Aus ganz Europa kamen die Arbeiter, um bei der Gerresheimer Glashütte, der "Hött", zu arbeiten. Sie sprachen gar einen eigenen Dialekt, das "Hötter Platt". Heute stehen die Arbeiterwohnungen unter Denkmalschutz.

Die Bushaltestellen (u.a. Linie 724, 725, 737) sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Wer lieber mit dem Pkw unterwegs ist, ist in ca. 10 Minuten in der Innenstadt. Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Sportzentrum, befinden sich im Umkreis von ca. 2 km.



OBJEKTLAGe



OBJEKTDATEN

Bebauung Ein- Zweifamilienhaus (DHH) mit Garage

Grundstücksgröße ca. 541,00 m²

Baujahr 1936 (Um- und Erweiterungsbau 1990)

1 Untergeschoss	ca. 67,01 m ²
Anteil Souterrain	ca. 24,25 m ²
1 Hauptgeschoss	ca. 97,80 m ²
1 Obergeschoss	ca. 76,08 m ²

Wohnfläche ca. 198,13 m²

Nebenfläche ca. 146,77 m² (u.a. Untergeschoss, Terrassen zu 3/4, Garage, Gartenhaus, Hausflure...)

Gesamtfläche ca. 344,90 m²

Versorgung HET-Gas, Elektro, Wasser, Abwasser, TK

Nebenkosten Euro 365,00 p.m

(u.a. Gas, Versicherung, Grundsteuer, Wasser, Straßenreinigung...)

Endenergiebedarf 139,2 kWh (m²-a) mit WW E-E-Klasse "E"

Primärenergiebedarf 166,1 kWh (m²-a)



GRUNDRISS SOUTTERRAIN - UNTERGESCHOSS



**Flächen im
Untergeschoss in ca. m²**

Flur	8,51
Appartement	14,68
Bad	5,35
Arbeiten	10,23
Gäste	12,12
Bad	11,57
Hauswirtschaft	12,80
Heizung	8,40
Terrasse	7,60

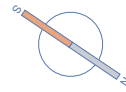
Summe UG 91,26



GRUNDRISS HAUPTGESCHOSS



**Flächen im
Hauptgeschoss in ca. m²**



Flur	4,72
Diele	8,15
Bad	7,62
Wohnen	30,60
Küche	10,84
Wintergarten	13,19
Gäste-WC	1,07
Eltern	13,02
Kind	13,31

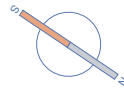
Summe HG 102,52



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



**Flächen im
Obergeschoss in ca. m²**



Flur	1,00
Diele	4,40
Gäste-WC	1,16
Kind	13,80
Flur	8,54
Wohn / Küche	25,37
Balkon	17,39
Bad	7,71
Eltern	11,75

Summe OG 91,12



INDIVIDUELLES MEHRGENERATIONENSHAUS

40625 DÜSSELDORF

AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Mit diesem 1936 errichteten Einfamilienhaus erwerben Sie Eigentum in einer sehr familienfreundlichen Lage mit gewachsenen Siedlungscharakter auf einem nur noch selten anzutreffenden Grundstück mit über ca. 541,00 m² von Düsseldorf-Gerresheim.

Das Haus wurde 1990 im Zuge des Erweiterungsbaus vollständig saniert und modernisiert und zu einem "Mehrgenerationenhaus" umgebaut. Bis 2013 erfolgten weitere Modernisierungen und Renovierungen u.a. die Hauptbäder im EG und OG, der Laminatboden auf der Obergeschossebene und die Gaszentralheizung (2008 - Umrüstung auf Brennwerttechnik). Dieses Haus ist ideal für Sie, wenn Sie viel Raum für sich, Ihre Familie und Gästen bieten und Ihre individuelle Note einbringen möchten.

Auf der Hauptebene befindet sich der großzügige und offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit fließendem Übergang in die Küche. Von dort aus gelangen Sie in den Wintergarten und von hier aus über die Treppe zur Terrasse, die Sie an warmen Tagen zum Verweilen einlädt und von der Sie einen herrlichen Ausblick in den großzügigen und pflegeleicht angelegten Garten genießen. Von der Diele aus erreichen Sie in das großzügige Bad sowie zu den beiden Schafzimmern und zum Gäste-WC.

In das Untergeschoss gelangen Sie sowohl über den Dielenbereich der Hauptebene, als auch über den Treppenzugang im Hausflur. Hier befinden sich gegenwärtig ein kleines Appartement und 2 tagesbelichtete Räume im Souterraincharakter mit herrlichem Blick und Zugang in den Gartenbereich. Diesen Bereich können Sie je nach Bedarf wieder zu einem sehr großzügigen Raum umgestalten, da die Trennwände in Leichtbauweise erstellt wurden.

Das Obergeschoss erreichen Sie über die Treppenföhrung des Hausflures. Hier befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer mit einem terrassenähnlichen Balkon und wunderbarem Ausblick. Da die obere Etage getrennt gestaltet wurde verfügt diese, ähnlich wie auf der Hauptebene, über ein großzügiges Wannenbad und 2 weitere Schlafräume und ein Gäste-WC. Zusätzlichen Stauraum erfahren Sie im Dachspitz auf ca. 15,00 m².

Der liebevoll angelegte Garten mit seinen ausgewählten Pflanzen spricht nicht nur für Erholung, sondern auch für eine behütete Atmosphäre für Kinder. Im hinteren Gartenbereich befindet sich ein ca. 30 m² großes Gartenhaus mit reichlich Platz für das Gartenequipment. Für Parkkomfort sorgt die Garage und die drei Pkw-Vorstellplätze.

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 und Modernisierungen wurden im Kaufpreis bereits berücksichtigt.

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 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. 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.