

## EINFAMILIENHAUS MIT POTENTIAL

40625 DÜSSELDORF

## IN IDYLLISCHER LAGE VON GERRESHEIM



## DIE LAGE GERRESHEIM

"Das Herz schlägt in Gerresheim" - vielleicht sogar ein Stück vom Herzen der ganzen Stadt. Denn Gerresheim hat eine weit zurück reichende Geschichte. Das wird im historischen Zentrum am Gericcusplatz, 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 Stauferzeit.

Der Ortskern mit dem mittelalterlichen Flair und die vielen Altbauten, die Kriege und Stadumbau 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 eine 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 725, 737, 738, 730) sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Wer lieber mit dem Pkw unterwegs ist, ist in ca. 15 Minuten in der Innenstadt und auf der BAB. Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Sportzentrum, befinden sich im Umkreis von ca. 2 km.



## OBJEKTLAGÉ



## OBJEKTDATEN

Bebauung	Einfamilienhaus
Baujahr	1937
Grundstück	ca. 259,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 107,91 m <sup>2</sup> (inkl. 1/4 Terrassenanteil 5,12 m <sup>2</sup> )
Nebenfläche	ca. 117,93 m <sup>2</sup> u.a. Keller, Spitzboden, 3/4 Terrasse
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 225,84 m<sup>2</sup></b>
Versorgung	Öl, Elektro, Wasser, Abwasser, Sat-TV, TK
Heizungsanlage	Öl-Zentralheizung
Nebenkosten ca.	Euro 225,00 p.m. (u.a. Öl, Versicherung, Grundsteuer, Abwasser-, Kanalgebühren, Wasser, Straßenreinigung, Abfallentsorgung)
Energieausweis	bedarfsorientiert, HET Öl
Endenergiebedarf	270,00 kWh (m <sup>2</sup> -a) E-E-Klasse "H" 306,00 kWh (m <sup>2</sup> -a) Primärenergiebedarf
Vermietungsstand	ungekündigtes Mietverhältnis



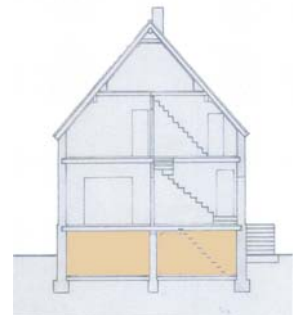
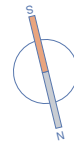
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



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

Flur	2,43
Heizung	7,61
Abstellbereich	15,15
Keller	14,78
Dusche / HWR	13,03
Vorräte	6,25
Gartengeräte	12,58
Abstellraum (ASR)	4,23

**Summe UG 76,06**



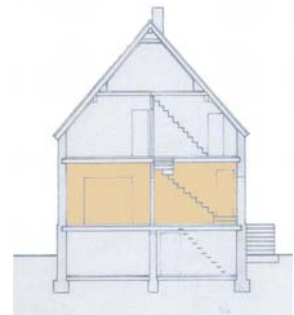
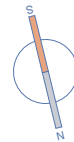
GRUNDRISS HAUPTGESCHOSS



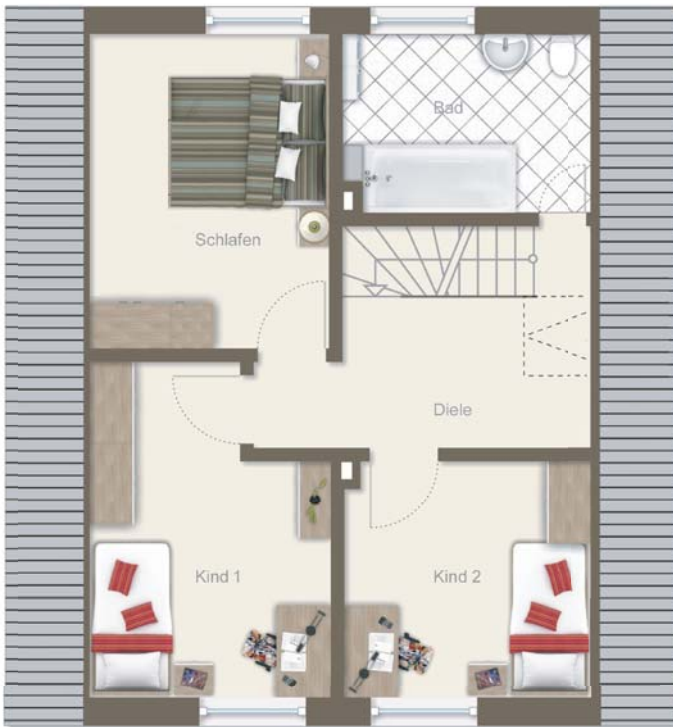
**Flächen im  
Hauptgeschoss in ca. m<sup>2</sup>**

Flur	2,25
WC	2,10
Diele	4,84
Schlafen	10,80
Wohnen	15,60
Essbereich	13,84
Küche	5,78
Terrasse (5,12 m <sup>2</sup> 1/4)	20,48

**Summe HG 75,69**



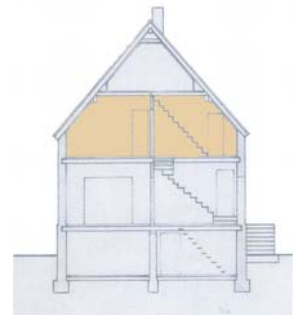
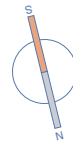
GRUNDRISS DACHGESCHOSS



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

Diele	7,07
Bad	6,79
Schlafen	11,95
Kind 1	12,47
Kind 2	9,30

**Summe DG 47,58**

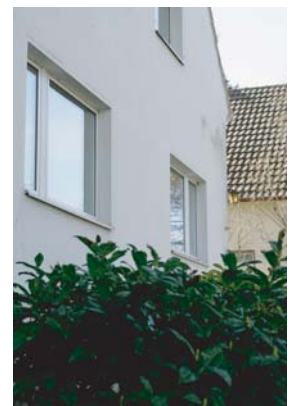
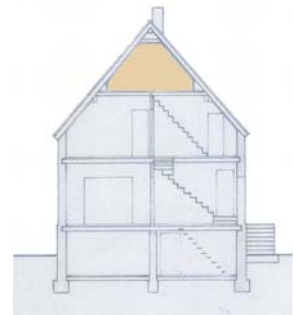


GRUNDRISS SPITZBODEN



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

Flur	2,42
Kammer 1	8,19
Kammer 2	15,90
<b>Summe SB</b>	<b>26,51</b>



## EINFAMILIENHAUS MIT POTENTIAL

40625 DÜSSELDORF

## AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Mit diesem, 1937 errichteten Einfamilienhaus, welches in den 1960er Jahren eine Erweiterung des Kellerbereiches zum Garten mit darüber liegender Terrasse erfuhr, erwerben Sie Eigentum in einer sehr familienfreundlichen und bevorzugten Lage von Düsseldorf - Gerresheim.

Die letzten größeren Modernisierungen und Renovierungen im Überblick: u.a. Fenster 1981, Außenwandabdichtung im Kellerbereich 1995, Bad im UG 1997, Bad im DG 2008, Heizungsanlage 2003.

Seit 2006 ist das Haus durchgehend vermietet. Das Mietverhältnis ist aktuell ungekündigt. Eine Instandsetzung und Instandhaltung ist erforderlich. Verschiedene Rissbildungen im innen liegenden mittleren Mauerwerk des Kellerbereiches und teilweise im Hauptgeschoss, wurden 2019 festgestellt. Die Risse im Kellerbereich wurden mit Spezialmörtel verdichtet. In wieweit bauliche Maßnahmen durchgeführt werden sollten, ist zweckmäßiger Weise durch einen Statiker und/oder Bausachverständigen prüfen zu lassen. In der unmittelbaren Nachbarschaft kam es in der Vergangenheit zu ähnlichen Setzungserscheinungen - "Torflinsengebiet", die sich als reparabel herausgestellt haben. Die Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen (Rissbeseitigung, Fenster, Rollläden, Elektroleitungen, Wärmedämmung...) schätzen wir mit ca. Euro 150.000,00 ein.

Auf der Hauptebene befindet sich der großzügige und offen gestaltete Wohn-/ Essbereich. Die raumbreiten Fenster zur Terrasse verleihen diesem noch mehr Großzügigkeit. Vom Essbereich gelangen Sie auf die Terrasse, die Sie an wärmeren Tagen zum Verweilen einlädt und von der Sie einen herrlichen Ausblick in den liebevoll angelegten Garten genießen.

Die Hauptebene verfügt über ein separates Schlafzimmer und ein Gäste-WC. Die Böden auf der Hauptebene sind naturbelassene Echtholzdielen und im Dachgeschoss mit Laminat versehen.

Über den Treppenflur gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier befinden sich 3 Schlafzimmer und ein Wannenbad. Im Spitzboden, welcher bereits ausgebaut wurde, befinden sich 2 Kammern. Eine Nutzung des Spitzbodens als ständigen Wohnraum ist bauamtlich zu genehmigen.

Vom Untergeschoss gelangen Sie über eine separate Treppe in den Garten und in den Außenbereich des Grundstücks.

## AUSBlicKE

Der Garten mit seinen ausgewählten Pflanzen spricht nicht nur für Erholung, sondern auch für eine behütete Atmosphäre für Kinder.

Im Zuge der seinerzeitigen Erweiterung des Untergeschosses wurde ein großzügiger Raum zur Unterbringung des Gartenequipments geschaffen.

Für Parkkomfort sorgt ein Pkw-Vorstellplatz, der sich direkt am Haus befindet.

Fazit:

Ein Haus mit Potential in einer lukrativen Lage, welches aktuell als solide Kapitalanlage und mit späterer Option sich auch als äußerst interessante Immobilie für die Eigennutzung darstellt.



## 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, Instandsetzungen 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.