

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.

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus mit 2-Zimmer Einliegerwohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen im südwestlichen Garath, Grenze Hellerhof, auf einem ca. 357,00 m² großen und nahezu uneinsehbaren Grundstück.

Der idyllische Weg, auf dem sich das Haus befindet, ist durchgängig von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.

Durch die familienfreundliche und gewachsene Struktur ist das Mikroumfeld so beliebt. Die verkehrsgünstige und dennoch ruhige 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, 779) sind es nur ein paar wenige Minuten. Wenn Sie lieber mit dem Fahrzeug unterwegs sind, erreichen Sie in ca. 20 Minuten die Innenstadt.



OBJEKTLAGÉ



OBJEKTDATEN

Bebauung	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung		
Baujahr	1966		
	1 Untergeschoss	EFH	ca. 43,19 m ²
	1 Hauptgeschoss	ELW*	ca. 46,64 m ²
		EFH	ca. 49,74 m ²
	1 Obergeschoss	EFH	ca. 51,09 m ²
Wohnfläche	ca. 147,47 m ²		
Nebenfläche	ca. 53,97 m ² u.a. Untergeschoss, Loggien zu 1/2		
Gesamtfläche	ca. 201,44 m ²		
Versorgung	Fernwärme, Elektro, Wasser, Abwasser, TK		
Nebenkosten	Euro 383,00 p.m (2 Personen mit ELW*) (u.a. Fernwärme, Versicherung, Grundsteuer, Abwasser-/Kanalgebühren, Straßenreinigung, Abfallentsorgung, Wasser) *ELW = Einliegerwohnung		
Endenergiebedarf	295,00 kWh (m ² -a)	E-E-Klasse "H"	
	386,00 kWh (m ² -a)	Primärenergiebedarf	
Vermietungsstand	ungekündigtes Mietverhältnis JNKM Euro 3.360,00		



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS (EFH)

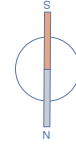


**Flächen EFH im
Untergeschoss in ca. m²**

Flur	4,23
Heizung	6,13
Abstellraum	3,33
Hauswirtschaft	11,85
Vorräte	17,65

Summe EFH UG 43,19

Gartenseite Süd Ausrichtung



GRUNDRISS HAUPTGESCHOSS (ELW und EFH)



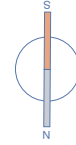
Flächen ELW im Hauptgeschoss in ca. m²

Flur	5,04
Schlafzimmer	13,64
Bad	3,18
Wohnzimmer	16,44
Küche	4,09
Vorräte	1,71
Loggia 2	5,08
Summe ELW HG	49,18

Flächen EFH im Hauptgeschoss in ca. m²

Diele	4,17
Küche	7,93
WC	1,79
Garderobe	1,44
Wohnzimmer	30,67
Loggia 1	7,48
Summe EFH HG	53,48

Gartenseite Süd Ausrichtung



GRUNDRISS OBERGESCHOSS (EFH)

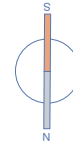


**Flächen EFH im
Obergeschoss in ca. m²**

Flur	5,43
Bad	3,34
Kind	12,82
Gast	10,08
Schlafen	14,92
Loggia 3	9,00

Summe EFH OG 55,59

Gartenseite Süd Ausrichtung



EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG

40595 DÜSSELDORF

AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Mit diesem in 1966 errichteten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung erwerben Sie Eigentum in einer familienfreundlichen und begehrten Lage im Düsseldorfer Süden.

Die Substanz des Hauses ist in einem soliden allerdings auch modernisierungswürdigem Zustand.

Die Fenster im UG wurden in 2005 - 2010 erneuert. Sämtliche anderen Fenster sind einfachverglast und stammen aus dem Baujahr des Hauses, wie auch die Elektro- und Heizungsinstallation. Der Warmwasseraufbereiter wurde 1982 installiert. Das Dach wurde nachträglich in den 1990er Jahren gedämmt und dient als zusätzlicher Speicher. Die Bodenbelege auf der Hauptebene sind mit Fliesen und die Schlafräume im Obergeschoss mit textiler Auslegeware versehen. Die raumbreiten Fensterfronten, sowohl in der Einliegerwohnung als auch im Wohnzimmer des Haupthauses verleihen diesen Räumen viel Helligkeit. Diese sind im EFH mit erlekrisch und in der ELW mit manuell betriebenen Holzrollläden versehen. Sowohl von der Terrasse, als auch von den Loggien, haben Sie einen grünen Aus- und Weitblick. Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafräume und ein Wannenbad. Vom Schlafzimmer und vom Gästezimmer gelangen Sie auf die Süd-Loggia.

Die Aufteilung des Hauses lässt zahlreiche Möglichkeiten in der Aufteilung und in der Nutzung zu.

Zum einen, so wie es gegenwärtig genutzt wird, mit "Fremdvermietung" der Einliegerwohnung (monatliche Kaltmiete derzeit Euro 280,00) oder zur späteren und vollständigen Eigennutzung, eventuell mit den Eltern, oder aber auch die Zusammenlegung der Hauptebene zu einer Wohnraumebene wäre denkbar.

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

Das Gartenequipment, kann im Gartenhäuschen untergebracht werden.

Fazit: Es handelt sich um eine substanzuell gepflegte Immobilie mit Modernisierungsbedarf, die zahlreiche Möglichkeiten für individuelles Wohnen im eigenen Heim mit Ihrer Familie bietet. Sollte mehr Platz zum Wohnen benötigt werden, besteht die Möglichkeit der Zusammenführung der Hauptebene zu einer Wohnraumebene.



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.