

INDIVIDUELLES EINFAMILIENHAUS

40595 DÜSSELDORF

MIT EINLIEGERWOHNUNG 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. 354,00 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.



OBJEKTLAGe



OBJEKTDATEN

Bebauung	Einfamilienhaus mit Garage		
Baujahr	1969 (Um- und Erweiterungsbau 1990)		
	1 Untergeschoss	EFH	ca. 46,50 m ²
	1 Hauptgeschoss	ELW*	ca. 47,84 m ²
		EFH	ca. 51,51 m ²
	1 Obergeschoss	EFH	ca. 95,98 m ²
Wohnfläche	ca. 195,33 m ²		
Nebenfläche	ca. 67,50 m ² u.a. Untergeschoss, Terrasse zu 3/4		
Gesamtfläche	ca. 262,83 m ²		
Versorgung	Fernwärme, Elektro, Wasser, Abwasser, TK		
Heizungsanlage	Fernwärme (Wartung durch die Stadtwerke)		
Nebenkosten	Euro 390,00 p.m (3 Personen mit ELW*) (u.a. Fernwärme, Versicherung, Grundsteuer, Abwasser-/Kanalgebühren, Straßenreinigung, Abfallentsorgung, Wasser)		
	*ELW = Einliegerwohnung		



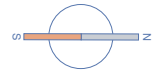
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS (EFH)



Flächen EFH im Untergeschoss in ca. m²

Flur	1,70
Hauswirtschaft	13,80
Heizung	3,70
Abstellraum	2,90
Hobby	22,80
Vorräte	1,60

Summe EFH UG 46,50



GRUNDRISS HAUPTGESCHOSS (ELW und EFH)



Flächen EFH im Hauptgeschoss in ca. m²

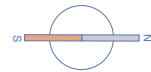
Flur	8,69
Gäste-WC	1,57
Küche	10,70
Wohnen	25,55
Terrasse (20,00 m ² zu 1/4)	5,00

Summe EFH 51,51

Flächen ELW im Hauptgeschoss in ca. m²

Flur	3,69
Bad	3,20
Wohnen	23,59
Küche	3,83
Schlafen	11,53
Terrasse (8,00 m ² zu 1/4)	2,00

Summe ELW 47,84



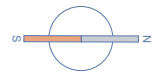
GRUNDRISS OBERGESCHOSS (EFH)



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

Flur	6,70
Arbeiten	7,60
Heizung	7,38
Eltern	15,32
Bad	6,26
Diele	13,49
Kind 1	20,14
Kind 2	19,09

Summe OG EFH 95,98



INDIVIDUELLES EINFAMILIENHAUS

40595 DÜSSELDORF

AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Mit diesem in 1969 errichteten und 1990 erweiterten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung erwerben Sie Eigentum in einer familienfreundlichen und begehrten Lage im Düsseldorfer Süden.

Die Substanz des Hauses ist in einem guten Zustand. Sämtliche Fenster (mit Ausnahme des Wohnzimmerfensters der Einliegerwohnung) wurden im Zuge der Modernisierung 1990 ausgetauscht und mit Rollläden ausgestattet.

Die Bodenbelege auf der Hauptebene sind mit Fliesen und die Schlafräume im Obergeschoss mit Laminat versehen.

Die raumbreiten Fensterfronten, sowohl in der Einliegerwohnung als auch im Wohnzimmer des Haupthauses verleihen diesen Räumen viel Helligkeit. Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafräume, ein Gäste- und ein kleineres Arbeitszimmer, welches sich auch als Ankleideraum sehr gut eignen könnte.

Die Aufteilung des nahezu freistehenden 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 375,00) oder zur vollständigen Eigennutzung, eventuell mit den Eltern, oder aber auch die Zusammenlegung der Hauptebene zu einer Wohnraumbene wäre denkbar.

Letztere ist jedoch mit einem höheren finanziellen Aufwand verbunden.

Der jetzige Mieter und die Verkäufer haben sich dahingehend verständigt, das im Zuge des Eigentümerwechsels, je nach Bedarfssituation, der bestehende Mietvertrag weitergeführt wird oder im beiderseitigen Einvernehmen gekündigt wird.

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

Die Unterbringung des Gartenequipments, kann in einen der vorhandenen Gartenhäuschen erfolgen.

Das Fahrzeug kann vor dem Weg in die Häuserreihe auf die für die Anwohner errichteten Stellplätze untergebracht werden. Sollten größere Einkäufe erfolgen, kann mit Fahrzeug für Be- und Entladezwecke direkt vor dem Hauseingang gefahren werden.

Fazit: Es handelt sich um eine substanzvoll im guten Zustand befindliche Immobilie, 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 Wohnraumbene.



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.