

## IN IDYLLISCHER LAGE



## DIE LAGE

Der südlichste Stadtteil Düsseldorfs ist Hellerhof. Dort entstanden Ende der 1970er Jahre in ruhiger Wohnlage vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser und eine gute Infrastruktur, die den Bedürfnissen für nunmehr ca. 6.000 Einwohner gerecht wird. Dank des S-Bahn-Anschlusses und der Nähe zu Autobahnauf- und -abfahrten ist Mobilität gesichert. Die Nähe zum Garather Forst, zum Naturschutzgebiet der Urdenbacher Kämme und zum Rhein stellt einen beachtlichen Standortfaktor dar und macht Hellerhof besonders attraktiv. In Hellerhof-West wohnt man sehr ruhig, die Straßen im Viertel sind großteils verkehrsberuhigt. Zudem wurden viele Grünflächen an den Straßen in den Wohngebieten angelegt.

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus mit 2-Zimmer Einliegerwohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Hellerhof auf einem ca. 366,00 m<sup>2</sup> großen und nahezu uneinsehbaren Grundstück.

Der verkehrsberuhigte Bereich, in 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 (785, 789) und zur S6 sind es nur ein paar wenige Minuten. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto sind die Innenstädte von Düsseldorf, Leverkusen und Köln gut erreichbar.



## OBJEKTLAGÉ



## OBJEKTDATEN

**Bebauung** Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (ELW)  
2 Einzelgaragen

**Baujahr** 1979

1 Untergeschoss	EFH	ca. 71,73 m <sup>2</sup>
1 Hauptgeschoss	EFH	ca. 66,34 m <sup>2</sup>
1 Obergeschoss	EFH	ca. 56,22 m <sup>2</sup>
1 Dachgeschoss	ELW	ca. 52,92 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche** ca. 175,48 m<sup>2</sup>

**Nebenfläche** ca. 108,00 m<sup>2</sup> (Untergeschoss, Garagen, Loggien zu 1/2)

**Gesamtfläche** ca. 283,48 m<sup>2</sup>

**Versorgung** Gas, Elektro, Wasser, Abwasser, TK, Kabel-TV

**Nebenkosten** Euro 375,00 p.m (3 Personen mit ELW\*)

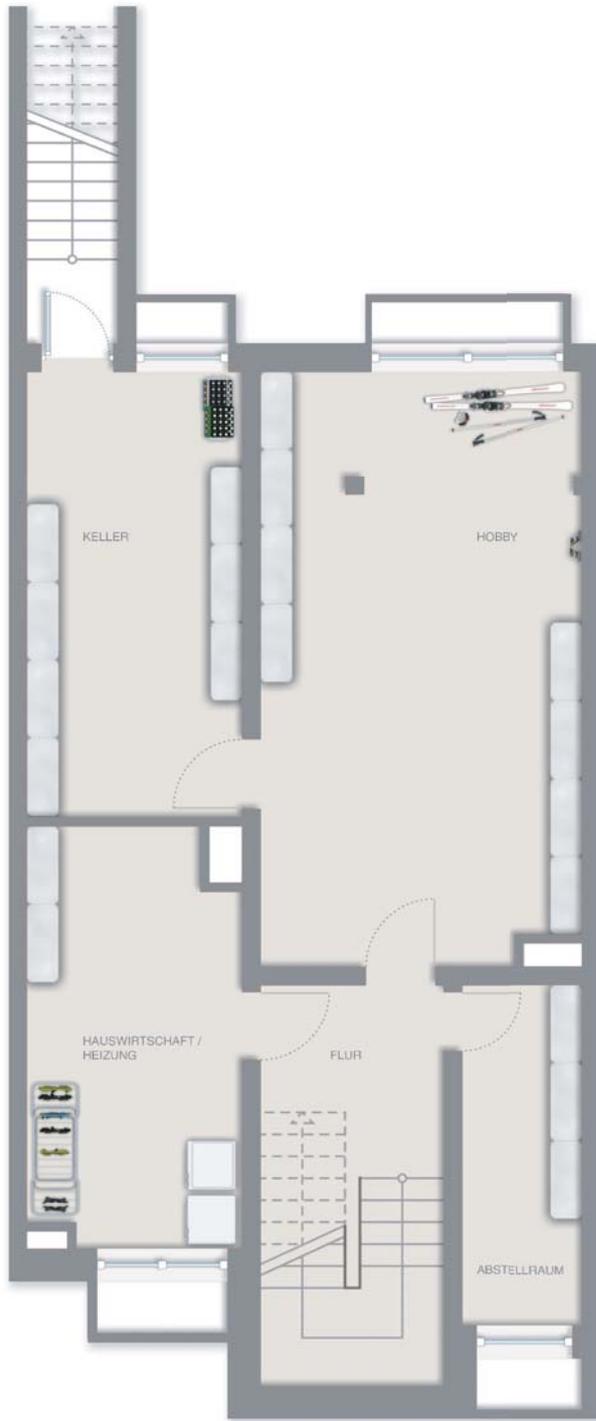
(u.a. Heizung, Versicherung, Grundsteuer, Abwasser-/Kanalgebühren, Straßenreinigung, Abfallentsorgung, Wasser)

**Energieausweis** beantragt

**Vermietungsstand** die Hauptwohnung (EG/OG) ist freierwiegend  
aktuelle JNKM Euro 12.880,00



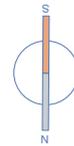
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS (EFH)



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

Flur	5,50
Heizung	15,00
Abstellraum	5,56
Hobby	30,32
Keller	15,35

**Summe 1 EFH UG 71,73**



Exposéplan ist nicht maßstäblich

GRUNDRISS HAUPTGESCHOSS (EFH)

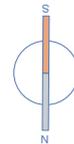


Exposéplan ist nicht maßstäblich

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

Flur	4,83
Diele	3,31
Gäste-WC	2,40
Küche	12,17
Wohn-/ Essbereich	40,71
Terrasse	5,84

**Summe 2 EFH HG 69,26**



GRUNDRISS OBERGESCHOSS (EFH)

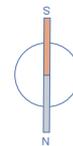


**Flächen EFH im  
Obergeschoss in ca. m²**

Flur	5,21
Kind 1	11,83
Duschbad	4,23
Bad	6,18
Eltern	15,07
Kind 2	11,92
Loggia	3,56

**Summe 3 EFH OG 58,00**

**Gesamfläche 1-3 198,99**



Exposéplan ist nicht maßstäblich

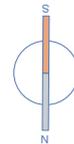
GRUNDRISS DACHGESCHOSS (ELW)



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

Diele	4,99
Abstellraum (ASR)	6,46
Küche	4,81
Bad	4,62
Wohnen	20,12
Schlafen	10,35
Loggia	3,14

**Summe ELW DG 54,49**



Exposéplan ist nicht maßstäblich

## EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG

40595 DÜSSELDORF

## AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Mit diesem in 1979 errichteten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung erwerben Sie Eigentum in einer familienfreundlichen und begehrten Lage im Düsseldorfer Süden.

Das Haus wurde seit Errichtung stets in Stand gehalten und ist in einem guten Zustand. Die Heizungsanlage wurde in 2003, der Warmwasseraufbereiter und die Heizungspumpe in 2020 erneuert.

Die Bäder in der Haupteinheit des Hauses und die Bodenbeläge in den Wohnräumen wurden 2013 erneuert.

Sämtliche Fenster sind doppelt verglast in Holzeinfassung. Die Fenster auf der Hauptebene und im Obergeschoss sind zudem mit Rollläden versehen.

Die gartenseitigen und nahezu raumbreiten Fensterfronten verleihen diesen Räumen viel Helligkeit. Sowohl von der Terrasse, als auch von den Loggias, haben Sie einen grünen Ausblick.

Die Hauptebene ist in Gänze offen gestaltet. Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafräume, ein Duschbad und ein Wannenbad. Von dem, mit "Kind 2" bezeichneten Zimmer, gelangen Sie auf die Süd-Loggia.

Im Untergeschoss befinden sich neben dem Hauswirtschafts-/Heizungsraum, dem Vorratsraum und Keller, ein sehr großzügiger Hobbyraum.

Vom Untergeschoss gelangen Sie zudem auch in den Gartenbereich.

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 Gartenhaus untergebracht werden.

Die 2 Zimmer Einliegerwohnung mit Loggia befindet sich im Dachgeschoss und wird über einen separaten Eingang erschlossen.

Vor dem Haus befinden sich Anwohnerparkplätze. Zwei Einzelgaragen, die zum Haus gehören, sorgen für zusätzlichen Parkkomfort.

Fazit: Es handelt sich um eine substanzvoll gepflegte Immobilie, die zahlreiche Möglichkeiten für individuelles Wohnen im eigenen Heim mit Ihrer Familie bietet, aber auch als langfristig genutzte Kapitalanlage denkbar ist.



## 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.