

EIN-/ZWEIFAMILIENHAUS

40589 DÜSSELDORF

IN FAMILIENFREUNDLICHER LAGE



OBJEKTLAG E



DIE LAGE ITTER

Das über 850 Jahre alte Dorf bekam seinen Namen durch den Itterbach. Hier haben sich manche ihren Traum verwirklicht: das eigene Häuschen im Grünen. Ein- und Zweifamilienhäuser der gehobenen Kategorie überwiegen in Itter. Über 80 Prozent Itter's sind von Wiesen und Feldern geprägt. Ein Wahrzeichen ist die St. Hubertus-Kirche, die aus dem 11. Jahrhundert stammt.

Wichtig für den Individualverkehr ist die tangierende Münchener Straße. Über sie gelangt man schnell in die Stadtmitte, nach Benrath und auf die Autobahnen A 46 und A 59.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt durch Rheinbahn-Buslinien. Die Linie 835 durchquert den Stadtteil von Osten nach Westen. Neben dem benachbarten Himmelgeist verbindet der ÖPNV Holthausen, Reisholz, Bilk, die Heinrich-Heine-Universität aber auch Ober- und Niederkassel.

Das zum Verkauf stehende Ein-/Zweifamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Itter auf einem ca. 503,00 m² großen Grundstück, welches 1963 auf Erbbaurecht errichtet wurde. Das Haus befindet sich in einer Anliegerstraße.

Aufgrund der familienfreundlichen und gewachsenen Struktur ist das Mikroumfeld so beliebt. Im Umkreis von 2 km befinden sich Geschäfte für den täglichen Einkauf, Ärzte, Kindertagesstätten, Schulen und Sportzentren.



OBJEKTDATEN

Bebauung Ein-/Zweifamilienhaus, Garage,
2 Pkw-Außenplätze und Ausbaureserve im Dach

Baujahr 1963

1 Untergeschoss	ca. 65,41 m ²
1 Hauptgeschoss	ca. 73,41 m ²
1 Obergeschoss	ca. 66,12 m ²
1 Dachgeschoss	ca. 45,76 m ²

Wohnfläche ca. 139,53 m²
Nebenfläche ca. 169,09 m² (UG, DG, 3/4 Terrasse, Garage, Treppenflur)
Gesamtfläche ca. 308,62 m²

Versorgung Elektro, Wasser, Abwasser, Gas, TK
Heizungsanlage Gas - Zentral 2020, Brennwertkessel (HET)

Nebenkosten Euro 447,41 p.M.
 (u.a. Versicherung, Grundsteuer, Abwasser-/Kanalgebühren, Abfall, Straßenreinigung, Wasser, Heizung, Schornsteinfeger)

aktueller Erbbauzins p.M. Euro 60,51

Energieausweis verbrauchsorientiert, HET Gas
Endenergieverbrauch 107,0 kWh (m²-a) E-E-Klasse "D"
Primärenergieverbrauch 117,7 kWh (m²-a)



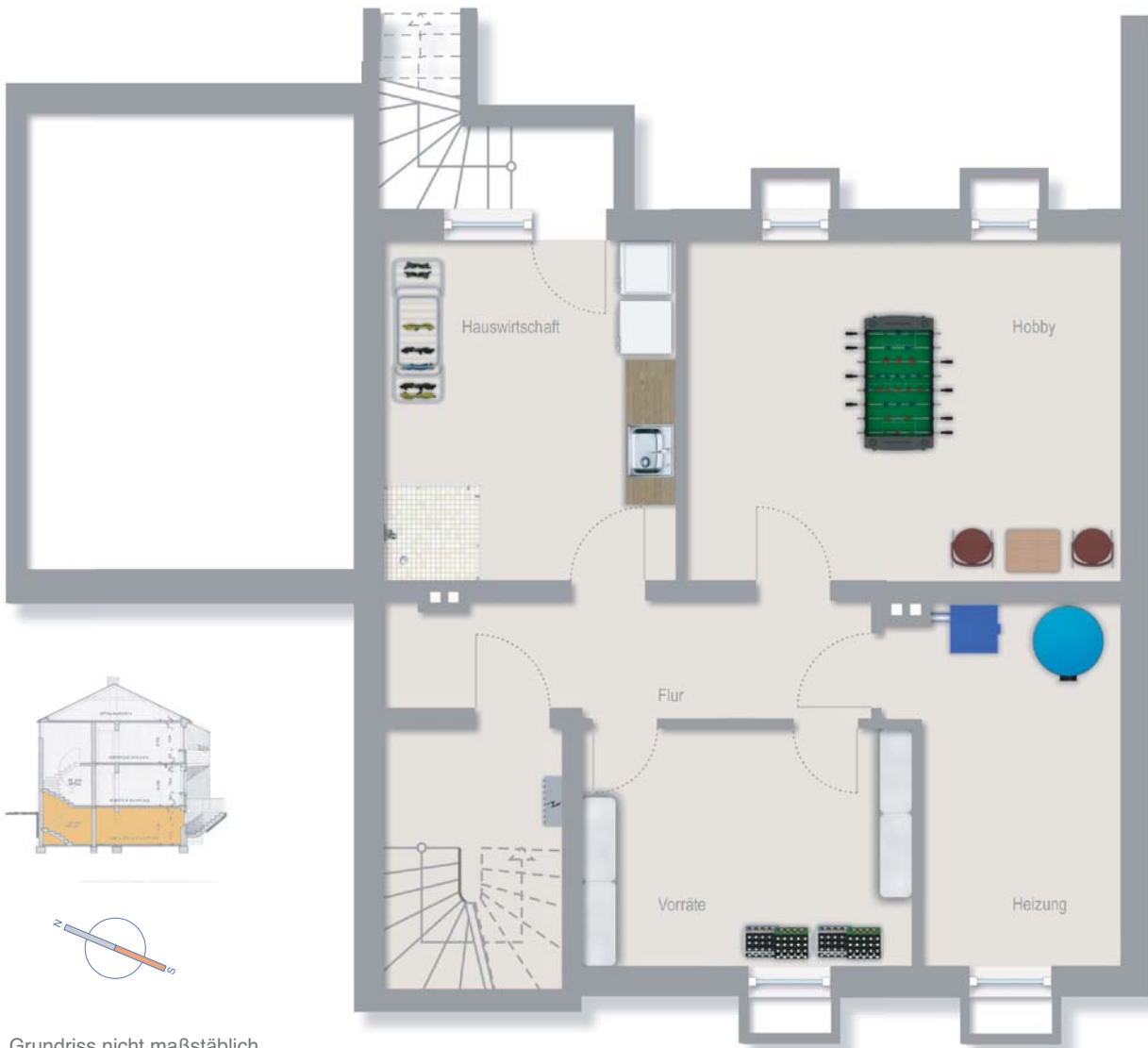
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



Flächen im Untergeschoss in ca. m²

Flurzugang	2,00
Flur	7,68
Hauswirtschaft	14,08
Hobby	20,59
Vorräte	10,41
Heizung	10,65

Summe UG 65,41



Grundriss nicht maßstäblich

GRUNDRISS HAUPTGESCHOSS



Flächen im Hauptgeschoss in ca. m²

Treppenflur	2,00
Diele	6,42
Garderobe	1,26
Eltern	14,08
Wohnen	20,59
Bad	4,17
Küche	6,24
Kind	10,65
Terrasse	39,98
Garage	19,03

Summe HG 124,42



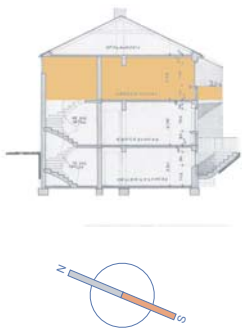
Grundriss nicht maßstäblich

GRUNDRISS OBERGESCHOSS



Flächen im Obergeschoss in ca. m²

Flurzugang	1,00
Gäste-WC	2,00
Diele	6,42
Schlafen	14,08
Wohnen	20,59
Bad	4,17
Küche	6,24
Kind	10,65
Balkon	7,88
Summe OG	73,03



Grundriss nicht maßstäblich

GRUNDRISS DACHGESCHOSS

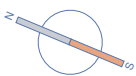
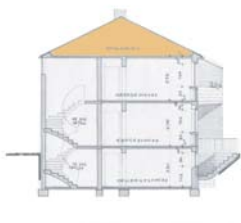


Flächen im Dachgeschoss in ca. m²

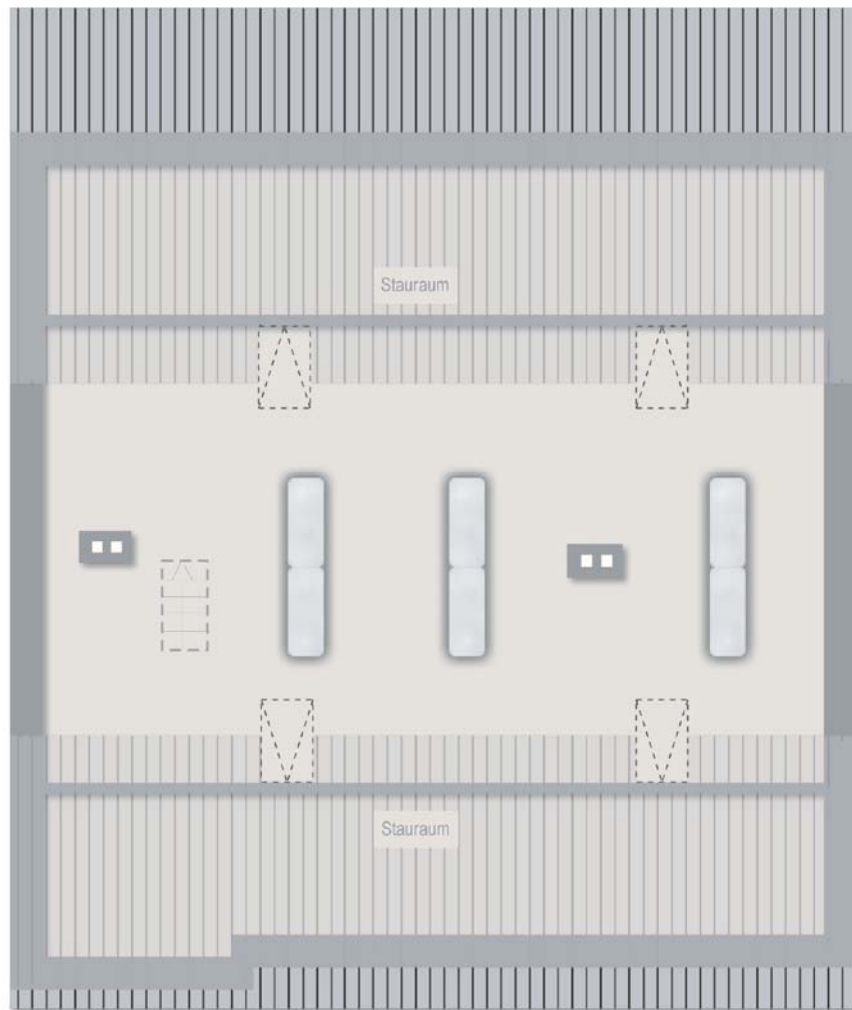
Die Dachebene ist zum Ausbau vorbereitet und wird aktuell über eine Einzutreppe erschlossen.

Grundfläche 45,76
(Fläche ab 2 m Höhe 15,84)

Summe DG 45,76



Grundriss nicht maßstäblich



EIN-/ZWEIFAMILIENHAUS

40589 DÜSSELDORF

AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Mit diesem 1963 und auf Erbbau errichteten Ein-/Zweifamilienhaus erwerben Sie ein "zu Hause" in einer sehr familienfreundlichen und gewachsenen Umgebung auf einem ca. 503,00 m² großen Grundstück in Düsseldorf-Itter.

Die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages beträgt aktuell 37 Jahre. Der aktuelle Erbbauzins beläuft sich auf Euro 60,51 im Monat.

Dieses Haus ist ideal für Sie, wenn Sie viel Raum Ihrer Familie und Gästen bieten und Ihre individuelle Note einbringen möchten.

Das Haus wird über den Eingang zum Treppenflur (mit aktuell barrierefreiem Zugang) erschlossen und teilt sich in 3 Ebenen auf. Auf der Hauptebene und im Obergeschoss befinden sich jeweils 3 Zimmer, Küche und Bad in vergleichbarer Größe.

Vom Wohnzimmer der Hauptebene aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse, die Sie an warmen Tagen zum Verweilen einlädt und von der Sie einen herrlichen Ausblick in den liebevoll angelegten Garten genießen. Der Bodenbelag im Wohnzimmer ist mit Eichenholzparkett versehen.

In das Oberschoss, welches der Aufteilung der Hauptebene entspricht, gelangen sie über den separaten Treppenbereich. Das Obergeschoss kann auch als separate Wohnung genutzt werden. Hier befinden sich ein Wohnzimmer mit Balkon, zwei Schlafzimmer, Wannenbad und Küche. Sämtliche Fenster wurden in 1980 ausgetauscht und auf der Hauptebene mit Rollläden versehen.

Zusätzlicher Raum steht im noch nicht ausgebauten Dachgeschoss zur Verfügung. Die Grundfläche von ca. 45 m² bietet viel Platz.

Das Dach wurde 1990 gedämmt und mit 4 Dachflächenfenstern versehen. Der Zugang erfolgt mit einer Einzutreppe. Die Errichtung einer fest installierten Treppe ist technisch möglich.

Im Untergeschoss befindet sich der Vorratsraum und der Heizungsraum (die Gas-Brennwertheizung wurde erst 2020 neu installiert), sowie der Hauswirtschaftsraum. Von hier aus gelangen Sie über die Außentreppe in den Gartenbereich. Zudem befindet sich im Untergeschoss ein großzügiger Hobbybereich.

Der liebevoll angelegte Garten mit Pavillon und seinen ausgewählten Pflanzen spricht nicht nur für Erholung, sondern auch für eine behütete Atmosphäre der Kinder. Für Parkkomfort sorgt die großzügige Garage mit Grube, welche sich direkt am Haus befindet.

AUSBLICHE



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, auch in Hinsicht des Erbbaurechtsvertrages, erhalten Sie im persönlichen Gespräch mit uns und den Hausverkäufern. Gern überreichen wir Ihnen im Zuge der Besichtigung die Unterlagen und Pläne zum Objekt.

Kaufpreis Euro auf Anfrage

Der guten Ordnung halber möchten wir Sie darauf hinweisen, dass der Käufer mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages über das Einfamilienhaus 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.