

HISTORISCHES FACHWERKHAUS

40593 DÜSSELDORF

IM ALTEN DORFKERN VON URDENBACH



DIE LAGE URDENBACH

"Das Dorf mit Herz" ist nicht nur landschaftlich sehr reizvoll, sondern auch eine der attraktivsten Wohnlagen von Düsseldorf. Hier in Urdenbach wurde Landwirtschaft zur Landschaftspflege. Durch einen Wechsel im Flussverlauf des Rheins im 14. Jahrhundert bildete sich die Urdenbacher Kämpe heraus, eine Auenlandschaft mit ganz eigenem Charme, die Naturfreunde auch von weit her anlockt auch wegen der vielen denkmalgeschützten Gebäude. Dieses kleine aber feine denkmalgeschützte Fachwerkhaus befindet sich auf einem ca. 175,00 m² großen Grundstück und bietet alle Potentiale für ein idyllisches Familienleben. Der Weg, auf dem sich das Haus befindet, ist ein reiner Anwohnerweg.

Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern und ist sehr idyllisch gelegen. Durch die familienfreundliche und gewachsene Struktur ist das Mikroumfeld so beliebt. Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Die öffentlichen Verkehrsmittel, (Bushaltestelle 730, 784 und 788) sind nur ein paar Schritte von der Liegenschaft entfernt. Wer lieber mit dem Pkw unterwegs ist, hat sehr gute und vor allem kurze Anbindungen zur BAB 59 und zur Innenstadt.



OBJEKTLAGÉ



OBJEKTDATEN

Bebauung freistehendes Fachwerkhaus (Baudenkmal)
teilunterkellert, Einzelgarage

Baujahr um 1775 (1981-1985 Kernsanierung)

1 Untergeschoss	ca. 7,04 m ²
1 Hauptgeschoss	ca. 41,27 m ²
1 Dachgeschoss	ca. 33,36 m ²
1 Spitzboden	ca. 20,00 m ²

Wohnfläche ca. 74,63 m²

Nebenfläche ca. 39,54 m² (UG, Spitzboden, Garage)

Gesamtfläche ca. 114,17 m²

Versorgung Elektro, Wasser, Abwasser, TK, Kabel-TV
Heizungsanlage Gaszentral 1991, Warmwasser über EDE

Nebenkosten Euro 168,00 p.m
(u.a. Versicherung, Grundsteuer, Abwasser-/Kanalgebühren, Straßenreinigung, Abfallentsorgung, Wasser, Gas)



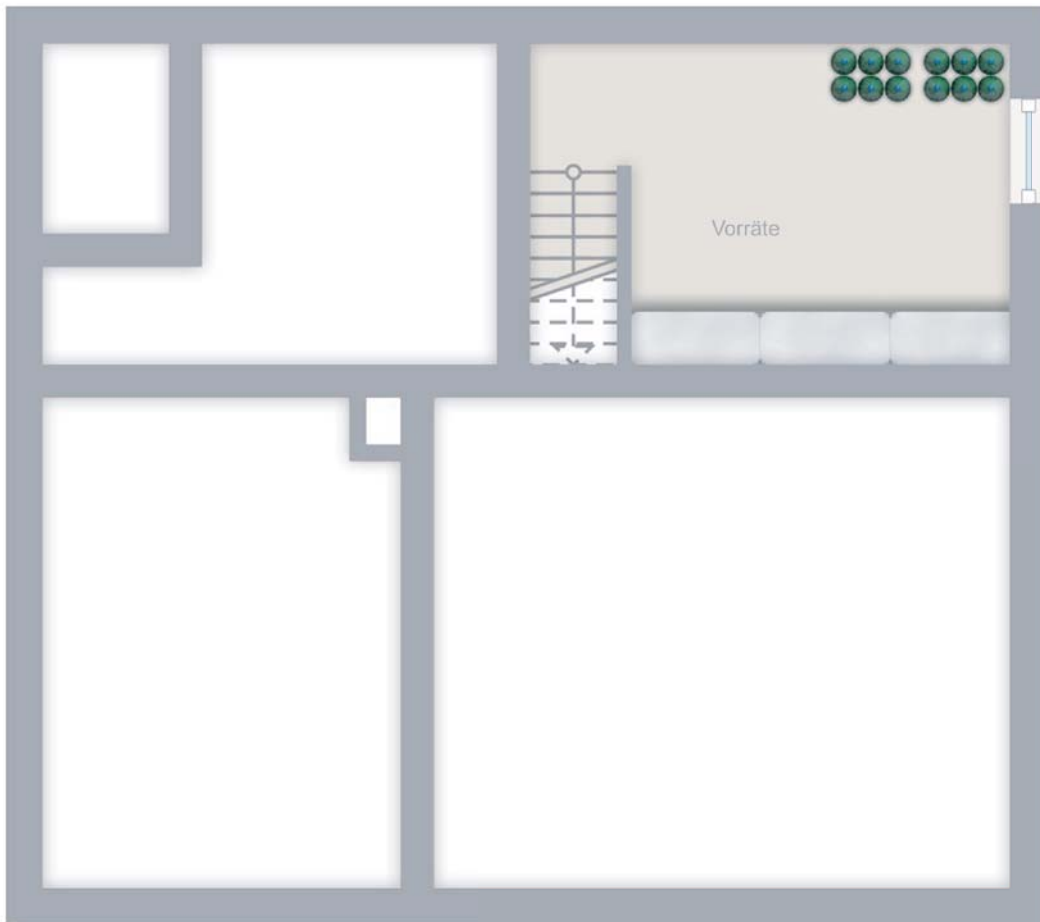
GRUNDRISS - UNTERGESCHOSS



**Flächen im
Untergeschoss in ca. m²**

Vorräte 7,04

Summe UG 7,04



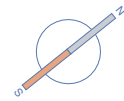
GRUNDRISS - HAUPTGESCHOSS



**Flächen im
Hauptgeschoss in ca. m²**

Flur	2,20
Diele	7,29
Küche	5,40
Bad	2,40
Wohnen	23,98

Summe HG 41,27



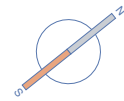
GRUNDRISS - DACHGESCHOSS



**Flächen im
Dachgeschoss in ca. m²**

Diele	8,25
Arbeiten	6,21
Gäste	6,30
Schlafen	12,60

Summe DG 33,36



HISTORISCHES FACHWERKHAUS

40593 DÜSSELDORF

AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Mit diesem um 1775 errichteten historischen und vor allem freistehendem Fachwerkhaus erwerben Sie Eigentum in einer der begehrtesten innerstädtischen Lagen im Düsseldorfer Süden - im alten Dorfkern von Urdenbach. Dieses Fachwerkhaus zählt zu den ältesten und erhalten gebliebenen Schätzchen und gehört zweifelsohne zu einer der wenigen Raritäten auf dem aktuellen Immobilienmarkt.

Das Haus wurde in 80er Jahren vollständig kernsaniert. Zudem wurden Fenster, Dach, Dachdämmung Giebelseiten und Wände, die Gaszentralheizung in den 90er Jahren erneuert.

Auf der Hauptebene befindet sich der offen gestaltete Dielen- und Küchenbereich. Von der Diele aus gelangen Sie in das Wohn- und Esszimmer. Hier befindet sich ein Kellerabgang zum Vorratsraum, der jedoch wenig, bis kaum noch genutzt wird. Die Bodenbeläge der Hauptebene sind mit keramischen Fliesen versehen.

Das Dachgeschoss erreichen Sie über die Wendeltreppe der Diele. Hier befindet sich ein Vorraum (Diele) mit den Zugängen zum Arbeits- und Gästezimmer, sowie zum Schlafzimmer.

Zusätzlichen Stauraum erfahren Sie im Dachspitz auf ca. 20,00 m².

Der liebevoll angelegte Garten mit seinen ausgewählten Pflanzen spricht für Erholung. Für Parkkomfort sorgt die am hinteren Gartenbereich befindliche Garage.

Fazit: Mit diesem kleinen aber feinen Fachwerkhaus erwerben Sie eine Rarität der Sonderklasse mit allen Vor- und Nachteilen eines solchen historischen Gebäudes. Beachten Sie bitte, dass die Menschen vor über 250 Jahren etwas kleiner waren als heute, was auch die durchschnittliche Deckenhöhe von ca. 2,15 m erklärt.



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 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 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 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.