

## IN IDYLLISCHER LAGE 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 Kämme heraus, eine Auenlandschaft mit ganz eigenem Charme, die Naturfreunde auch von weit her anlockt auch wegen der vielen denkmalgeschützten Gebäude.

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 521,00 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet alle Potentiale für ein idyllisches Familienleben. Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Das Haus selbst ist durch den liebevoll angelegten Vorgarten nach hinten versetzt. Der Weg, auf dem sich das Haus befindet, ist eine reine Anwohnerstraße.

Durch die familienfreundliche und gewachsene Struktur ist das Mikroumfeld so beliebt. Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sind ebenso fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, wie das Schloss Benrath und der Benrather Markt.

Die öffentlichen Verkehrsmittel (Bahnhof Benrath und Bushaltestelle u.a. 730) 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	Einfamilienhaus mit Garage
Baujahr	1954 (Umbau-Modernisierung 2004/2006/2013)
Grundstück	ca. 521,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 176,41 m <sup>2</sup> (inkl. 1/2 Terrassenanteil 5,94 m <sup>2</sup> )
Nebenfläche	ca. 167,90 m <sup>2</sup> u.a. Garage, Keller, DG, 1/2 Terrasse
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 344,31 m<sup>2</sup></b>
Zustand	gepflegt
Versorgung	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser, Sat-TV, TK
Heizungsanlage	Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung
Nebenkosten ca.	Euro 375,00 p.m. (u.a. Gas, Versicherung, Grundsteuer, Abwasser-, Kanalgebühren, Wasser, Straßenreinigung, Abfallentsorgung)
Energieausweis	bedarfsorientiert, HET Gas
Endenergiebedarf	194,00 kWh (m <sup>2</sup> -a) mit WW E-E-Klasse "F" 215,00 kWh (m <sup>2</sup> -a) Primärenergiebedarf



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



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

Flur	5,28
Anschlussraum	3,35
Abstellbereich	7,21
Hauswirtschaft	11,55
Hobby	10,65
Werkraum	21,78
Hobby 2	22,18
Heizung	4,00

**Summe UG 86,00**



GRUNDRISS HAUPTGESCHOSS



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

Eingang	2,75
Flur / Diele	9,93
Arbeiten	10,88
Bad	6,71
Küche	11,49
Wohnen	33,31
Bibliothek	14,14
Terrasse (zu 1/2 5,94)	11,88
Garage	15,00

**Summe HG 116,09**



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



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

Flur	7,88
Bad	5,60
Schlafen	18,43
Ankleide	6,46
Kind 1	9,54
Kind 2	11,26
Kind 3	16,13
Balkon (zu 1/2 5,96)	11,92

**Summe OG 87,22**



GRUNDRISS OBERGESCHOSS - ALTERNATIVER GRUNDRISS



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

Flur	7,88
Bad	5,60
Schlafen	18,43
Ankleide	6,46
Kind	20,80
Gast	16,13
Balkon (zu 1/2 5,96)	11,92

**Summe OG 87,22**



## AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Mit diesem, 1954 errichteten Einfamilienhaus, welches zwischen 2004 - 2006 und 2013 größtenteils kernsaniert (u.a. Gas- und Wasserleitungen komplett, Elektrizität komplett außer im WZ) und modernisiert (u.a. Teil der Fenster, Warmwasserspeicher) wurde, erwerben Sie Eigentum in einer sehr familienfreundlichen und bevorzugten Lage im Süden von Düsseldorf.

Das Haus wurde seit seiner Errichtung stets in Stand gehalten. Eine detaillierte Aufstellung der Maßnahmen kann zur Verfügung gestellt werden. Das Dach, die Garage und einige Fenster sind noch aus dem Ursprungsbauejahr.

Auf der Hauptebene befindet sich der großzügige und offen gestaltete Wohnbereich mit anschließender Bibliothek. Die raumbreiten Fenster verleihen diesem noch mehr Großzügigkeit. Sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Essbereich der Küche gelangen Sie auf die windgeschützte Terrasse, die Sie an wärmeren Tagen zum Verweilen einlädt und von der Sie einen herrlichen Ausblick in den liebevoll angelegten Garten genießen.

Die Böden auf der Hauptebene sind mit Design-Industrieestrich und Laminat und im Obergeschoss mit Parkett versehen.

In das Obergeschoss gelangen Sie über die freischwebende Treppe (maßgefertigt, aus geöltem Rohstahl). Hier befinden sich vier Zimmer und das zweite Bad.

In das zum Ausbau vorbereitete und separat zugängliche Dachgeschoss (ca. 55,00 m<sup>2</sup> Fläche) gelangen Sie über die ursprüngliche Treppenhausführung. Im Zuge eines Ausbaues des Dachgeschosses, ist eine neue Dacheindeckung empfehlenswert.

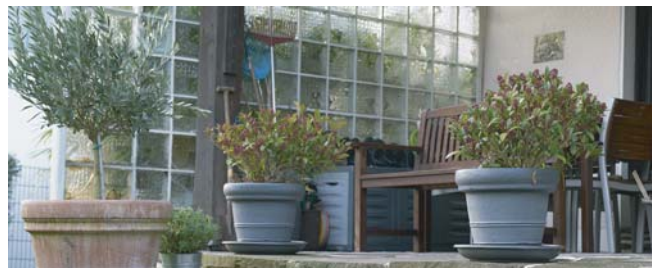
Das Untergeschoss ist unterteilt in zwei große Räume, den Hauswirtschaftsbereich mit Dusche und vorinstalliertes WC.

Ein weiterer Raum wird als Werkstatt genutzt und ist mit einem Industriefußboden sowie entsprechenden Anschlüssen ausgestattet. Auch vom Untergeschoss gelangen Sie über eine separate Treppenführung auf die Terrasse und in den Garten

Für zusätzlichen Parkkomfort sorgen vor der Garage zwei Pkw-Vorstellplätze.

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

## AUSBlicKE



## 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.