

## EXKLUSIVES BAUGRUNDSTÜCK

40593 DÜSSELDORF

## IM HISTORISCHEN ORTSKERN 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.

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 (Bushaltestellen Mühlenplatz und Tübinger Straße) 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 46, 59 und zur Innenstadt.

Das zum Verkauf stehende Grundstück ist derzeit mit einem Bestandsgebäude und Nebengelass bebaut. Die unmittelbare Nachbarschaft der Liegenschaft ist geprägt von Zwei- und Mehrfamilienhäusern und befindet sich in exponierter Lage des historischen Ortskerns von Alt-Urdenbach.



## OBJEKTLAGÉ



## GRUNDSTÜCKSDATEN

Grundstück	ca. 640,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksbreite (Front)	ca. 11,75 m
Grundstückstiefe	ca. 54,45 m
aktuell bebaut mit	Haupt- und Nebengebäude
Erschließung	voll erschlossen
Ausrichtung	Süd - West

## BEBAUBARKEIT gem. BAUGENEHMIGUNG

vordere Bebaubarkeit	MFH in geschlossener Bauweise mit 6 Einheiten
	3 Vollgeschosse
hintere Bebaubarkeit	Einfamilienhaus
	2 Vollgeschosse
Tiefgarage	für 13 Pkw-Stellplätze



## EXKLUSIVES BAUGRUNDSTÜCK

40593 DÜSSELDORF

## ECKDATEN ZUR BEBAUBARKEIT

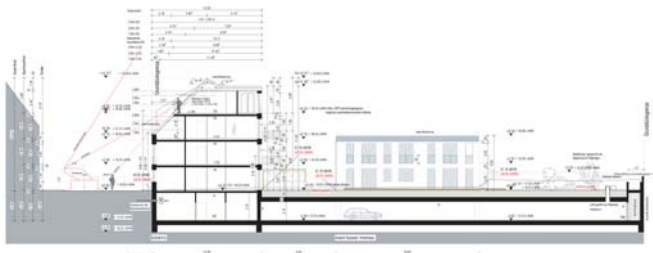
Gemäß aktueller Baugenehmigung ist eine straßenseitige Mehrfamilienhausbebauung mit 3 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise GK 4, ein Einfamilienhaus in der Hinterlandbebauung mit 2 Vollgeschossen GK 2 sowie einer Tiefgarage mit 13 Pkw-Stellplätzen GK 5 ausgewiesen.

BRI TG	1.745,96 m <sup>3</sup>
BRI MFH	2.070,71 m <sup>3</sup>
BRI EFH	807,90 m <sup>3</sup>

Summe BRI 4.624,58 m<sup>3</sup>

In der Genehmigungsplanung sind für das Mehrfamilienhaus 6 Einheiten vorgesehen.

EG	1 x 2-Zimmer Wohnung	NGF	ca. 61,28 m <sup>2</sup>
1. OG	2 x 2-Zimmer Wohnung	NGF	ca. 48,58 m <sup>2</sup>
		NGF	ca. 58,97 m <sup>2</sup>
2. OG	2 x 2-Zimmer Wohnung	NGF	ca. 47,97 m <sup>2</sup>
		NGF	ca. 50,78 m <sup>2</sup>
DG	1 x 2-Zimmer Wohnung	NGF	ca. 66,56 m <sup>2</sup>
Summe MFH		NGF	ca. 334,14 m <sup>2</sup>
Einfamilienhaus		NGF	ca. 221,15 m <sup>2</sup>
Ebene -01 (Waschraum, Keller)		NGF	ca. 35,60 m <sup>2</sup>
Ebene 00 (Abstellraum)		NGF	ca. 15,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt			ca. 555,29 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt			ca. 50,60 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>			<b>ca. 605,89 m<sup>2</sup></b>



## HINWEIS

Detaillierte Auskünfte zur Baugenehmigung erhalten Sie im persönlichen Gespräch mit uns und den Eigentümern. Gern geben wir Ihnen im Zuge des persönlichen Gesprächs Einsicht in die Unterlagen und Genehmigungspläne zum Objekt und zur Liegenschaft.

**Kaufpreis Euro 1.300.000,00**

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.