

HISTORISCHES FACHWERKHAUS

40593 DÜSSELDORF

IM ALTEN 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. Dieses großzügige und denkmalgeschützte Fachwerkrefugium befindet sich auf einem ca. **1.281,00 m²** ! großen Grundstück und bietet alle Potentiale für ein idyllisches Familienleben. Das historische Ensemble befindet sich in einer verkehrsberuhigten Anwohnerstraße.

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, teilunterkellert, mit Scheune (Baudenkmal) und Unterstand	
Baujahr	um 1775 - 1850 (nicht mehr genau feststellbar)	
	1 Gewölbekeller	ca. 14,53 m ²
	1 Hauptgeschoss	ca. 95,60 m ²
	1 Obergeschoss (51,16 m ² zu 1/2)	ca. 25,58 m²
	1 Dachgeschoss (Grundfläche)	ca. 55,00 m ²
Wohnfläche	ca. 121,18 m ²	
Nebenfläche	ca. 200,08 m ² u.a. Keller, OG, Dach, Scheune, Unterstand	
Gesamtfläche	ca. 321,26 m²	
Versorgung	Elektro, Wasser, Abwasser, TK, Kabel-TV	
Heizungsanlage	Gastherme1982, Warmwasser über EDE	
Nebenkosten	Euro 495,00 p.m	
	(u.a. Versicherung, Grundsteuer, Abwasser-/Kanalgebühren, Straßenreinigung, Abfallentsorgung, Wasser, Gas)	
Energieausweis	nicht erforderlich - Baudenkmal	



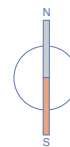
GRUNDRISS - SCHEUNE - UNTERSTAND



**Flächen im
Scheune in ca. m²**

Lager	42,00
Hobby	15,34
Vorräte	9,50
Abstellraum (ASR)	6,17
Unterstand	25,27

Summe 98,28



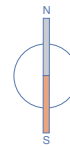
GRUNDRISS - HAUPTGESCHOSS



**Flächen im
Hauptgeschoss in ca. m²**

Diele	10,37
Bad	7,90
WC	0,78
Küche	7,77
Essbereich	16,43
Bibliothek	10,20
Wohnbereich	26,00
Wintergarten	24,56
Terrasse (15,48 m² zu 1/2)	3,87

Summe HG 95,60



Hinweis: die Grundrisse sind nicht maßstäblich und wurden den IST Gegebenheiten nachempfunden.

GRUNDRISS - OBERGESCHOSS

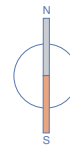


**Flächen im
Obergeschoss in ca. m²**

Flur	12,40
Kind	11,00
Hobby	4,80
Schlafen	22,96

Summe OG **51,16**

(zu 1/2 25,58 m²)



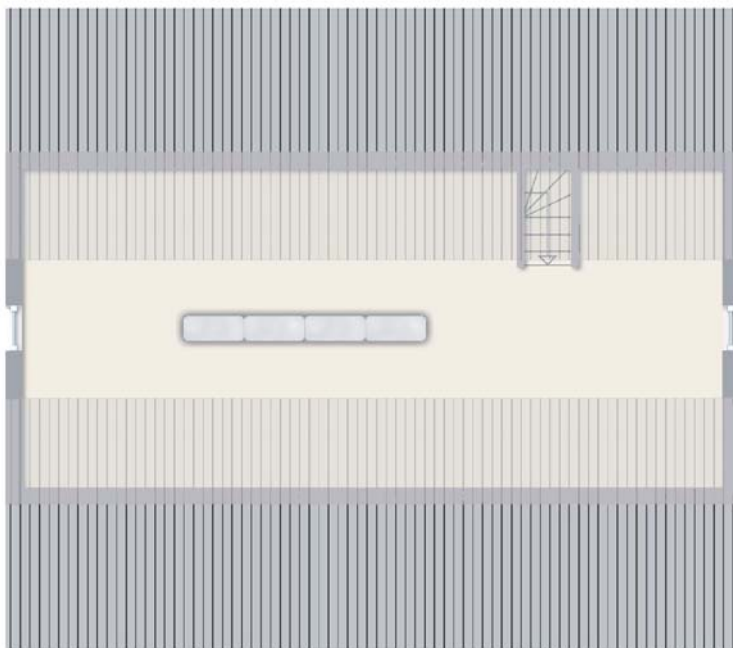
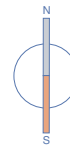
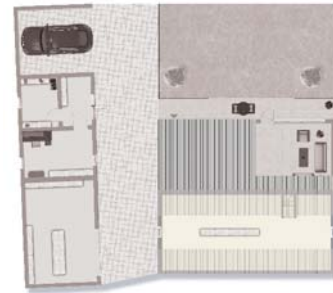
Hinweis: die Grundrisse sind nicht maßstäblich und wurden den IST Gegebenheiten nachempfunden.

GRUNDRISS -DACHGESCHOSS



Flächen im Dachgeschoss in ca. m²

Grundfläche	55,00
1m Fläche	38,94
2 m Fläche	11,80
Summe DG	55,00



Hinweis: die Grundrisse sind nicht maßstäblich und wurden den IST Gegebenheiten nachempfunden.

SEIT
1997

imovate

BOETTCHER IMMOBILIEN CONSULTING

KURZEXPOSÉ

HISTORISCHES FACHWERKHAUS

40593 DÜSSELDORF

EIN- UND AUSBLICKE



SEITE 6 VON 7

imovate
BOETTCHER IMMOBILIEN CONSULTING

INHABER
BANKKAUFMANN /
DIPLOM BETRIEBSWIRT
STEPHAN BÖTTCHER

GÄNSESTRASSE 34
40593 DÜSSELDORF
INFO@IMOVATE.DE
WWW.IMOVATE.DE

TEL. (02 11) 98 47 200
MOBIL (01 72) 31 23 106
UST-ID: DE 224776406

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 Ortskern von Urdenbach. Dieses Fachwerkhaus zählt zu den ältesten und erhalten gebliebenen Schätzchen und gehört zweifelsohne zu einer der wenigen Raritäten mit einer nur noch selten anzutreffenden Grundstücksgröße von ca. **1.281,00 m²**!

Das denkmalgeschützte Wohnrefugium wurde in den 1970er Jahren um- und ausgestaltet und wartet aus seinem "Dornröschenschlaf" mit einer Modernisierung, u.a Heizung (1982), Fenster, Böden, Elektro..., liebevoll geweckt zu werden.

Auf der Hauptebene (Deckenhöhe ca. 2,10 m) befindet sich der offen gestaltete Ess- und Wohnbereich. Der Wohnbereich verfügt über einen Abgang zum "Weinkeller". Dem Wohnbereich ist der Wintergarten angeschlossen, mit herrlichem Ausblick in das große Gartengrundstück. Neben Küche, dem Wannen-Duschbad, und Gäste-WC verfügt die Hauptebene über ein Lesezimmer (Bibliothek) mit Austritt in den Wintergarten. Im Obergeschoss (Deckenhöhe ca. 1,90 m) befinden sich 2 Schlafräume mit Zugang zum nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das Dachgeschoss verfügt über eine Grundfläche von ca. 55,00 m². Die Scheune mit einer Fläche von ca. 70,00 m² bietet viel zusätzlichen Raum auch für größere Hobbys. Der liebevoll angelegte Garten mit seinen ausgewählten Pflanzen spricht für Erholung. Für Parkkomfort sorgt der Unterstand, welcher sich am Scheunenende befindet (ca. 25,00 m²).

Bitte beachten Sie, dass etwaige Um-/Aus und/oder Erweiterungsvorhaben mit dem zuständigen Bauaufsichtsamt und dem Denkmalschutzamt abgestimmt werden müssen.

Fazit: Sie erwerben eine Rarität der Sonderklasse mit allen Vor- und Nachteilen eines historischen Gebäudes und großen Grundstück.

AUSBlicKE



HINWEIS

Aufgrund der Individualität und den Möglichkeiten dieses denkmalgeschützten Ensembles kann und soll in diesem Kurzexposé nicht auf alle Details eingegangen werden. Alterswertminderungen und Modernisierungen wurden im Kaufpreis berücksichtigt.

Kaufpreis Euro 739.000,00

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. 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.