IN NÄHE DER URDENBACHER KÄMPE

OBJEKTLAGE

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 besondere Ein-/Zweifamilienhaus befindet sich auf einem ca. **297,00 m²** großen Grundstück, in einer verkehrsberuhigten Anwohnerstraße und bietet viele Potenziale für ein idyllisches Familienleben.

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.

OBJEKTDATEN

Bebauung Fachwerkhaus, teilunterkellert mit An- und Ausbau (ca. 1960er Jahre)

Baujahr um 1775 - 1850 (nicht mehr genau feststellbar)

1 Gewölbekeller	ca.	6,00 m²
1 Hauptgeschoss	ca.	73,44 m²
1 Obergeschoss	ca.	63,06 m²
1 Studio (Grundfläche 19,60 m²)	ca.	9,30 m²

Wohnfläche ca. 145,80 m²
Nebenfläche ca. 23,80 m² u.a. Keller, 3/4 Terrasse, Studio
Gesamtfläche ca. 169,60 m²

Versorgung Elektro, Wasser, Abwasser, TK, Kabel-TV
Heizungsanlage 2 Gasthermen 2013/1993, WW über EDE

Nebenkosten Euro 429,00 p.M.
(u.a. Versicherung, Grundsteuer, Abwasser-/Kanalgebühren, Straßenreinigung, Abfallentsorgung, Wasser, Gas)
Endenergiebedarf 363,7 kWh (m²-a) E-E-Klasse "H"
Primärenergiebedarf 413,3 kWh (m²-a) / HET Gas
Treibhausgasemissionen 93,3 kg CO2 Äquivalent (m²-a)

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

GRUNDRISS HAUPTGESCHOSS EH1

Flächen im Hauptgeschoss in ca. m²

Flur	6,70
Diele	9,23
Bad	4,65
Bad 2	1,50
Wohnen	24,23
Essbereich	17,32
Küche	7,31
Terrasse	10,00
Summe HG	**80,94**

Grundriss nicht maßstäblich - erheben nicht den Anspruch auf Richtigkeit und dienen ausschließlich eines räumlichen Überblicks

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

GRUNDRISS OBERGESCHOSS EH1

Flächen im Obergeschoss in ca. m²

Flur	6,48
Schlafzimmer	19,23
Summe OG (EH1)	**25,71**

(EG Essbereich-Küche)

Grundriss nicht maßstäblich - erheben nicht den Anspruch auf Richtigkeit und dienen ausschließlich eines räumlichen Überblicks

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

GRUNDRISS OBERGESCHOSS EH2

Flächen im Obergeschoss in ca. m²

Flur	4,11
WC	2,13
Küche	13,93
Wohnzimmer	17,18
Summe OG (EH2)	**37,35**

Grundriss nicht maßstäblich - erheben nicht den Anspruch auf Richtigkeit und dienen ausschließlich eines räumlichen Überblicks

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

GRUNDRISS STUDIOEBENE ZU EH2

Fläche auf Studioebene in ca. m²	
Grundfläche	19,60
Summe SE (EH2)	**19,60**

Grundriss nicht maßstäblich - erheben nicht den Anspruch auf Richtigkeit und dienen ausschließlich eines räumlichen Überblicks

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

AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Mit diesem um ca. 1775 - 1850 errichteten Ein-/Zweifamilienhaus (ein genauer Errichtungszeitraum kann nicht festgestellt werden) erwerben Sie ein "zu Hause" in einer sehr familienfreundlichen und gewachsenen Umgebung auf einem ca. 297,00 m² großen Grundstück im alten Ortskern von Düsseldorf-Urdenbach, unweit der Urdenbacher Kämpe.

Dieses Haus ist ideal für Sie, wenn Sie viel Raum Ihrer Familie und Gästen bieten und Ihre individuelle Note einbringen möchten. In der Vergangenheit wurde das Haus als Mehrgenerationshaus mit aktuell zwei Einheiten (EH) genutzt. Das Haus wird über den Haupteingang und Hauptflur erschlossen und teilt sich in 3 Ebenen auf.

Die Einheit 1 erstreckt sich vom Hauptgeschoss mit großzügiger Diele, einem Wannenbad, dem Wohn- und Essbereich und der Küche und über die rechte Seite im Obergeschoss mit Ankleide- und Schlafbereich.

Über die separate Treppenhausführung (von der teilüberdachten Terrasse aus) gelangen Sie zur zweiten Wohneinheit.

Diese erstreckt sich über das linke Obergeschoss und der ausgebauten Dachgeschossebene (Studio).
Die zweite Wohnungseinheit wurde in 2010 in Teilen modernisiert (u.a. Fenster, Elektro, Böden und Wände).

Die Bereiche der Einheit 1 sind in einem, wenn auch schon in die Jahre gekommen, gepflegten aber modernisierungswürdigen Zustand.

Im hinteren Gartenbereich befindet sich ein Gartenhaus. Ideal zum Unterstellen auch von Gartenmöbeln.

Die straßenseitige Fassade wurde Ende der 1960er Jahre mit Klinkerriemchen versehen. Die linke Giebelwand lässt den ursprünglichen Fachwerkhauscharakter ersehen. Das Haus unterliegt nicht dem Denkmalschutz.

Fazit: Mit dieser Immobilie erwerben Sie ein individuell gestaltbares Ein-/Zweifamilienhaus, umgeben von einer guten Nachbarschaft, der Urdenbacher Kämpe, der Nähe zum Rhein, im alten Ortskern von Urdenbach.

Es liegen zu diesem Haus keine Pläne vor.
Die im Exposé dargestellten Grundrisse sind nicht maßstäblich und erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Diese dienen lediglich einer räumlichen Orientierung.

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 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 Ein-/Zweifamiilenhaus 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.

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