

3 ZIMMER MIT AUSBLICK

40593 DÜSSELDORF

## 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.

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich unmittelbar am Naturschutzgebiet - der Urdenbacher Kämme - und bietet alle Potentiale für ein idyllisches Familienleben.

Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Haus ist, wie die Wohnung, in einem gepflegten Zustand.

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 der Rhein, das Schloss Benrath und der Benrather Markt. Die öffentlichen Verkehrsmittel 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

Baujahr des Hauses 1966 mit 2 Aufgängen  
Anzahl der Wohnungen 11 - im Aufgang 5

Lage Hochparterre (WE 7)

Anzahl der Zimmer 3

Wohnfläche ca. 82,40 m<sup>2</sup>

Nebenfläche ca. 13,32 m<sup>2</sup> (Keller, 3/4 Loggia)

**Gesamtfläche ca. 95,72 m<sup>2</sup>**

Tiefgaragenstellplatz 1

Mitbenutzung von Keller und Trockenraum

Instandhaltung laufend

**Nebenkosten** p.M. Euro 430,00  
u.a. Verwaltung, Rücklagen, Wasser, Abwasser, Abfallbeseitigung, Grundsteuer, Heizung, Straßenreinigung

Versorgung Zentralheizung, Elektro, Wasser, Kabel-TV, DSL

**Endenergieverbrauch** 99,2 kWh (m<sup>2</sup>-a) E-E-Klasse "C"  
**Primärenergieverbrauch** 109,1 kWh (m<sup>2</sup>-a) / HET ÖL



SEITE 1 VON 3

GRUNDRISS



**Flächen in ca. m<sup>2</sup>**

Diele	12,74 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	1,70 m <sup>2</sup>
Bad	4,42 m <sup>2</sup>
Küche	8,80 m <sup>2</sup>
Wohnen	25,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,08 m <sup>2</sup>
Kind	10,38 m <sup>2</sup>
Loggia 11,10 m <sup>2</sup> (zu 1/4)	2,78 m <sup>2</sup>

**Summe 82,40 m<sup>2</sup>**



HINWEIS: Grundriss ist nicht maßstäblich

## 3 ZIMMER MIT AUSBLICK

40593 DÜSSELDORF

## AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Mit dieser Wohnung erwerben Sie Eigentum in einer familienfreundlichen und begehrten Lage im Düsseldorfer Süden.

Das 1966 errichtete 11 Familienhaus (mit 2 Aufgängen) befindet sich direkt am Naturschutzgebiet: der Urdenbacher Kämpfe. Das Haus wie auch die Außenanlagen sind in einem sehr gepflegten Zustand. Die Eigentümergemeinschaft achtet sehr auf die Werterhaltung dieser Liegenschaft.

Die Wohnung wurde 2024 grundrenoviert. Unter anderem wurde im Wohnzimmer das Eiche Echtholzparkett abgezogen und neu versiegelt. In den Schlafräumen wurde Laminat in hellen Eichendekor verlegt. Im Zuge der vollständigen Erneuerung der Elektroinstallationen, einschließlich der Sicherungsanlage, Leitungsaustausch, Schalter und Dosen sowie elektrische Rollläden im Wohn- und Küchenbereich wurde die gesamte Wohnung renoviert - gemalert.

Vom großzügigem Dielenbereich werden die einzelnen Räume der Wohnung erschlossen. Das Wohnzimmer mit seinen raumbreiten Fenstern verleiht diesem noch mehr Großzügigkeit. Von hier aus gelangen Sie auf die ca. 11,00 m<sup>2</sup> große "Sonnen-Loggia" mit Südausrichtung, von der Sie einen unverbauten Blick ins Grüne genießen. Sämtliche Fenster sind mit Rollläden ausgestattet. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Untergeschoss. Hier befindet sich auch der Trockenraum. Für Parkkomfort sorgt die am Haus befindliche Tiefgarage mit abschließbaren Einzelstellplätzen.

Fazit: Mit dieser Wohnung erwerben Sie Eigentum in einer sehr beliebten Lage an der Urdenbacher Kämpfe in einem harmonisch geprägten Umfeld.

## 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, inkl. Tiefgaragenstellplatz 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.