

GROSSZÜGIGES EINFAMILIENHAUS

40593 DÜSSELDORF

IN MITTELBARER RHEINNÄHE



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 Rheinufer, das Schloss Benrath und der Benrather Markt.

Die öffentlichen Verkehrsmittel (Bushaltestelle 779, 789 - Urdenbacher Allee) 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 Haus befindet sich am Ende eines reinen Anwohnerweges auf einem ca. 543,00 m² großen Grundstück, was in Urdenbach nur noch selten anzutreffen ist.

Die unmittelbare Nachbarschaft ist von Einfamilienhäusern geprägt, was eine private Atmosphäre gewährleistet.



OBJEKTLAGÉ

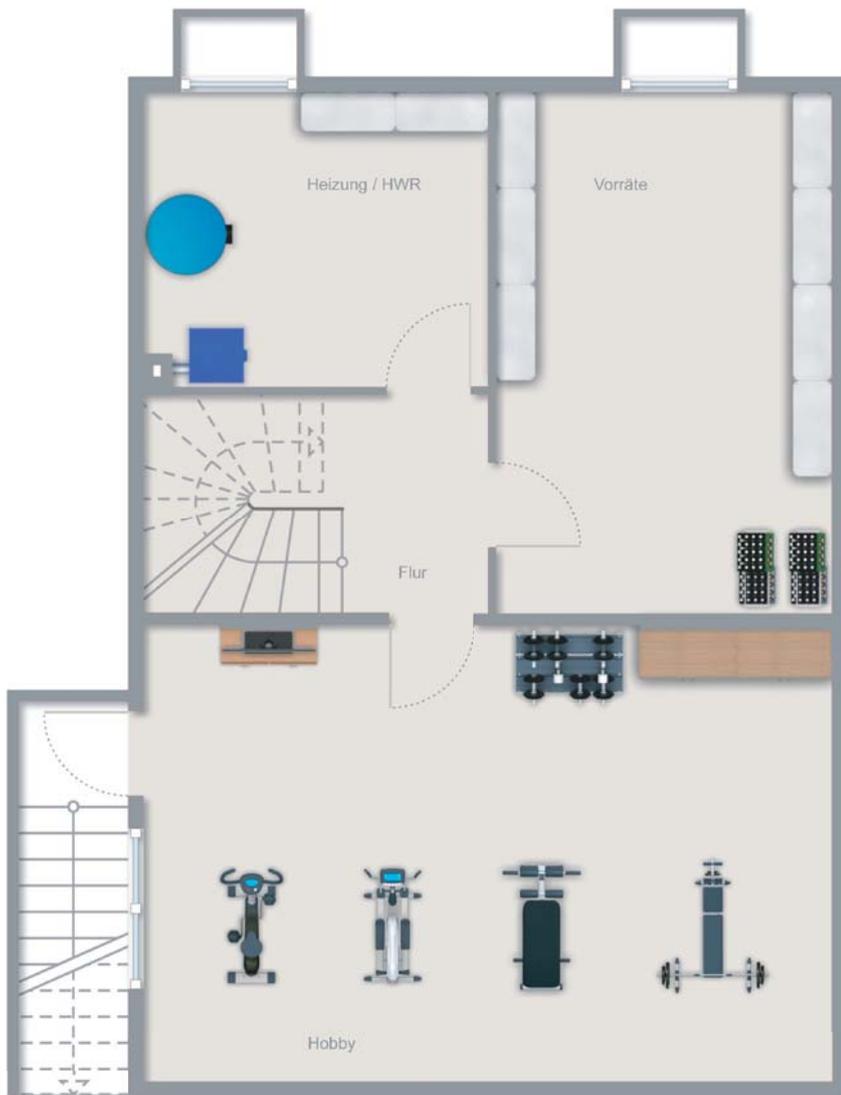


OBJEKTDATEN

Bebauung	Einfamilienhaus (Reihenendhaus) 1 Pkw-Einzelgarage	
Baujahr	1975	
	1 Untergeschoss	ca. 50,03 m ²
	1 Hauptgeschoss	ca. 54,90 m ²
	1 Obergeschoss	ca. 49,80 m ²
	1 Dachgeschoss	ca. 23,82 m ²
Grundstück	ca. 543,00 m ² , zzgl. ca. 41,14 m ² MEA (Zuweg / Garagenhof)	
Wohnfläche	ca. 104,70 m ² (ohne Studio im DG)	
Nebenfläche	ca. 107,71 m ² u.a. Studio, Untergeschoss, 3/4 Terrasse	
Gesamtfläche	ca. 212,41 m²	
Versorgung	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser, TK	
Nebenkosten	Euro 441,00 p.m. (u.a. Fernwärme, Versicherung, Grundsteuer, Abwasser-/Kanalgebühren, Straßenreinigung, Abfallentsorgung, Wasser)	
Endenergiebedarf	194,43 kWh (m ² -a) E-E-Klasse "F" 216,28 kWh (m ² -a) Primärenergiebedarf	



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



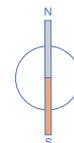
**Flächen im
Untergeschoss in ca. m²**

Flur	3,06
Heizung	8,00
Vorräte	14,44
Hobby	24,53

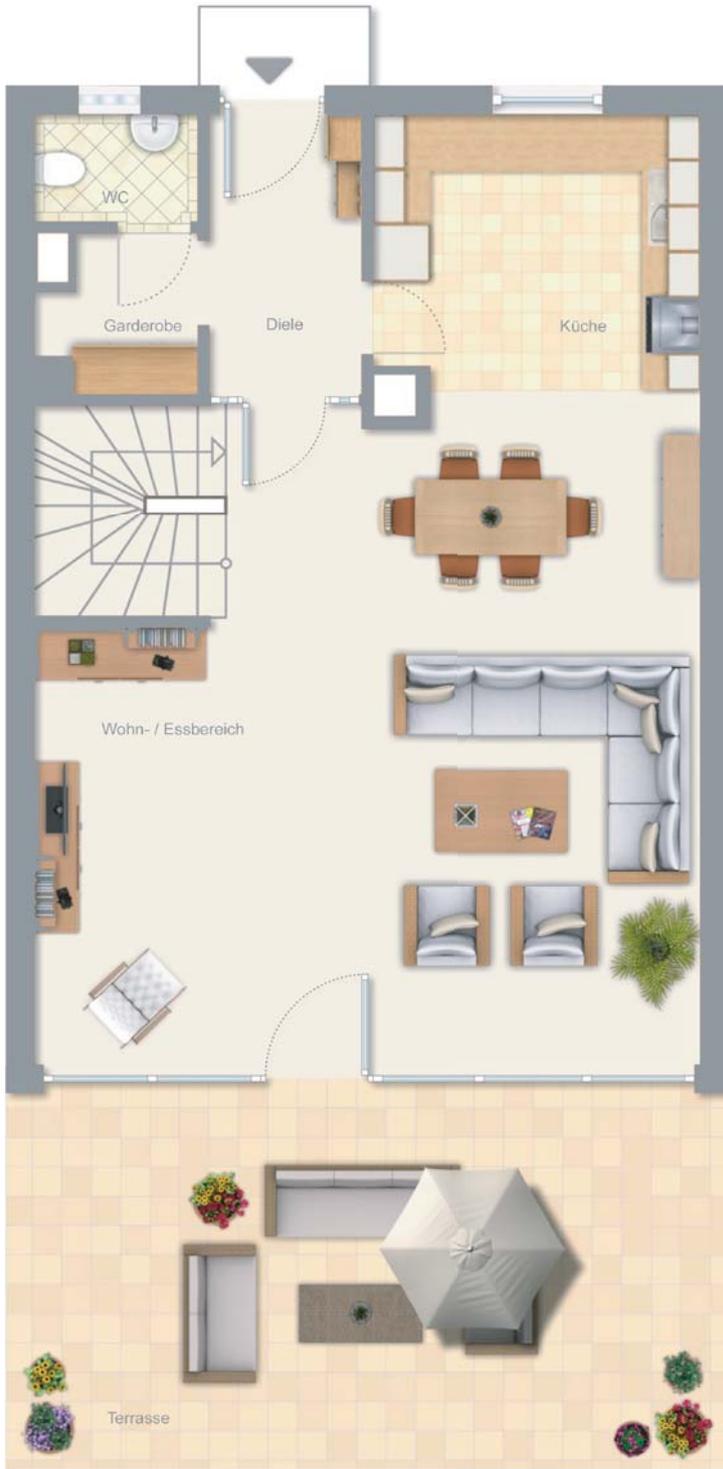
Summe UG 50,03



Die dargestellten Grundrisse sind nicht maßstäblich.



GRUNDRISS HAUPTGESCHOSS

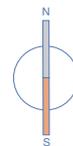


Die dargestellten Grundrisse sind nicht maßstäblich.

**Flächen im
Hauptgeschoss in ca. m²**

Diele	3,69
Garderobe	2,22
Gäste-WC	1,68
Küche	8,06
Wohn-/ Esszimmer	34,25
Terrasse zu 1/4	5,00

Summe HG 54,90



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



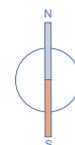
**Flächen im
Obergeschoss in ca. m²**

Flur	2,01
Bad	8,09
Kind 1	11,59
Kind 2	9,93
Eltern	18,18

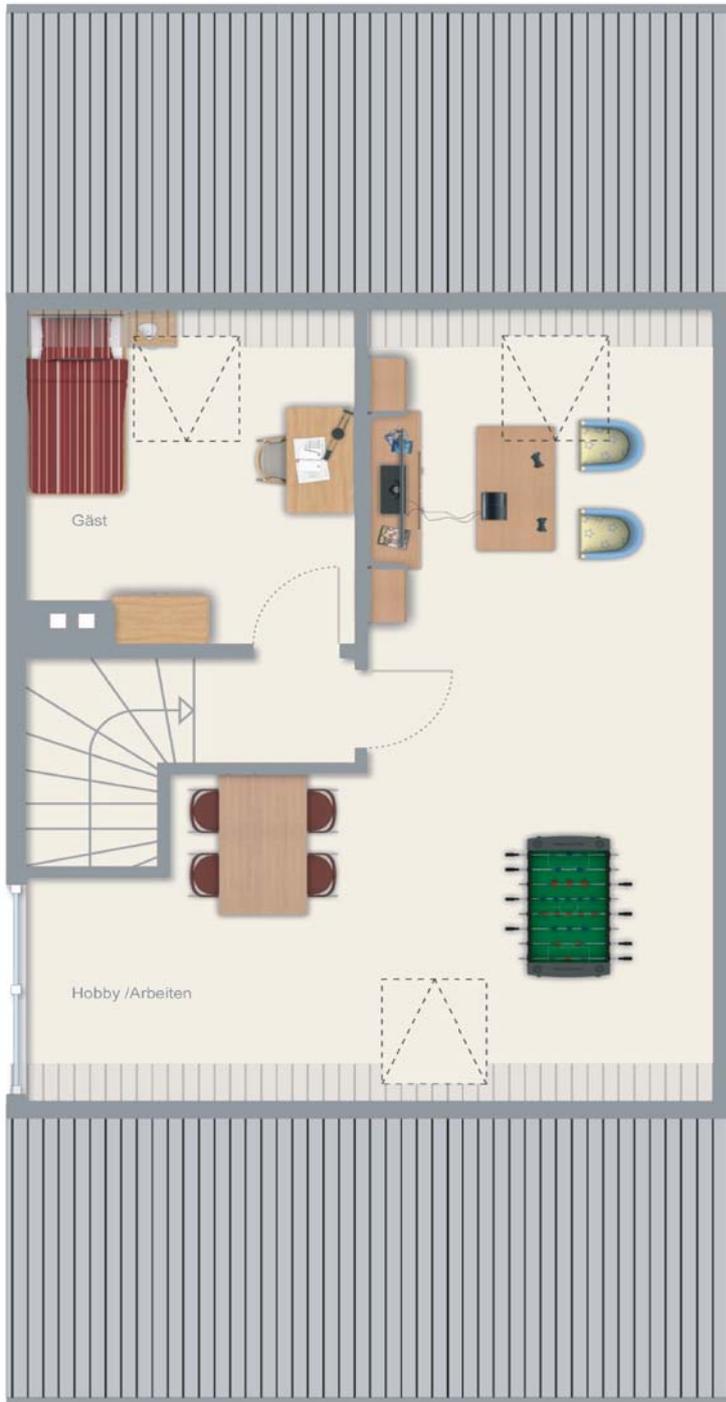
Summe GG 49,80



Die dargestellten Grundrisse sind nicht maßstäblich.



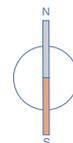
GRUNDRISS DACHGESCHOSS



**Flächen im
Dachgeschoss in ca. m²**

Flur	0,90
Gäst	5,94
Hobby	16,98

Summe DG **23,82**



Die dargestellten Grundrisse sind nicht maßstäblich.

GROSSZÜGIGES EINFAMILIENHAUS

40593 DÜSSELDORF

AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Mit diesem, 1975 errichteten Einfamilienhaus, erwerben Sie Eigentum in mittelbarer Nähe zum Rhein in einer sehr familienfreundlichen und bevorzugten Lage von Düsseldorf - Urdenbach.

Das Haus befindet sich am Ende eines Anwohnerweges, was ein hohes Maß an Privatsphäre gewährleistet.

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

Auf der Hauptebene befindet sich der großzügige und offen gestaltete Wohnbereich. Die raumhohen Fenster zum Garten verleihen diesem noch mehr Großzügigkeit. Vom Wohnbereich gelangen Sie auf die großzügig angelegte Süd-Terrasse, die Sie an wärmeren Tagen zum Verweilen einlädt und von der Sie einen herrlichen Ausblick in den liebevoll angelegten Garten genießen.

Die Fenster im Wohnbereich sind mit elektrischen und im Obergeschoss mit mechanischen Rollläden ausgestattet.

Der Wohn-Essbereich ist mit Echtholzparkett versehen. Im Obergeschoss und im ausgebauten Dachgeschoss wurde textiler Bodenbelag verlegt.

Im Obergeschoss befindet sich ein großzügiges Dusch-/Wannenbad und drei Schlafzimmer. Über die Treppenföhrung gelangen Sie auf die ausgebaute und studioähnliche Dachgeschossebene, die viel Raum für Kreative bietet.

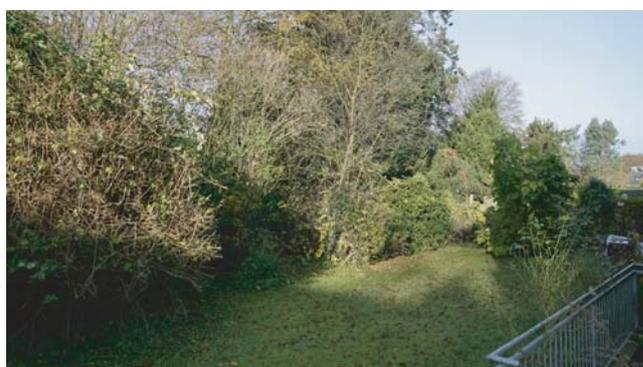
Das Untergeschoss verfügt über viel Platz, nicht nur für Vorräte und Hauswirtschaft, sondern auch für Hobbys.

Der liebevoll angelegte (Süd-West ausgerichtete) Garten mit seinen ausgewählten Pflanzen spricht nicht nur für Erholung, sondern auch für eine behütete Atmosphäre für Kinder.

Fazit: Mit diesem Reihenendhaus erwerben Sie für sich und Ihre Familie eine Immobilie mit zahlreichen Möglichkeiten der individuellen Gestaltung in einer der besten Lagen von Düsseldorf-Urdenbach.

Das Haus ist in einem soliden baujährglichen Zustand. In Anlehnung an die nachbarschaftliche Bebauung wäre vorbehaltlich der bauaufsichtsamlichen Prüfung eine Gebäudeerweiterung, wenn nicht sogar eine Errichtung eines weiteren Gebäudes vorstellbar.

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 799.000,00

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.