

IN IDYLLISCHER LAGE VON VENNHAUSEN



DIE LAGE VENNHAUSEN

Vennhausen, die "grüne Lunge" von Düsseldorf, liegt nördlich des Eller Forstes und südlich des Düsseldorfer Stadtwaldes.

Auch das Naherholungsgebiet am Unterbacher See ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten der Erholung und für sportliche Aktivitäten.

Kindertagesstätten, Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Nähe der Vennhauser Allee.

Die Bushaltestelle (724, 727, 736) ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Wer lieber mit dem Pkw unterwegs ist, ist in ca. 15 Minuten in der Innenstadt. Die A46 AB-Unterbach rundet die optimale Verkehrsanbindung ab.

Das zum Verkauf stehende Ein-/Zweifamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Vennhausen auf einem ca. 658,00 m² großen und kaum einsehbar Grundstück.

Der Weg, auf dem sich das Haus befindet, ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern und ist sehr idyllisch gelegen.

Durch die familienfreundliche und gewachsene Struktur ist das Mikroumfeld so beliebt. Das Haus selbst ist durch den liebevoll angelegten Vorgarten nach hinten versetzt.



OBJEKTLAGÉ



OBJEKTDATEN

Bebauung	Ein-/ Zweifamilienhaus mit Garage
Baujahr	1938 (Um-/Anbau 1974) Fenster 2010 / 2014
Grundstück	ca. 658,00 m ²
Wohnfläche	ca. 175,13 m ² (inkl. 1/4 Terrassenanteil 4,25 m ²)
Nebenfläche	ca. 108,15 m ² u.a. Garage, 3/4 Terrasse
Gesamtfläche	ca. 283,28 m²
Zustand	gepflegt
Versorgung	Gas, Elektro, Wasser, Abwasser, Kabel-TV, TK
Heizungsanlage	Gastherme mit Warmwasseraufbereitung
Nebenkosten ca.	Euro 295,00 p.m. (u.a. Gas, Versicherung, Grundsteuer, Abwasser-, Kanalgebühren, Wasser, Straßenreinigung, Abfallentsorgung)
freiwerdend	nach Vereinbarung
Endenergieverbrauch	231,00 kWh (m ² -a) mit WW E-E-Klasse "G" 268,00 kWh (m ² -a) Primärenergieverbrauch



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



**Flächen im
Untergeschoss in ca. m²**

Flur	1,00
Keller	15,75
Abstellbereich	22,02
Heizung	7,80
Vorräte	10,85

Summe UG 57,42



GRUNDRISS HAUPTGESCHOSS



Flächen im Hauptgeschoss in ca. m²

Flur	4,20
Diele	7,19
Wohnen	37,06
Essen	13,35
Schlafen	20,19
Küche	20,30
Diele 2	4,50
ASR	1,00
Bad	6,15
Geräte	11,35
Terrasse	17,00
Garage	19,13

Summe HG 161,42



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



**Flächen im
Obergeschoss in ca. m²**

Flur	4,00
Diele	2,55
Wohnen	20,60
Bad	4,40
Kind	9,81
Gast	13,08
Balkon	10,00

Summe OG 64,44



AUSSTATTUNG UND BESCHREIBUNG

Mit diesem, 1938 errichteten Einfamilienhaus, welches 1974 vollständig modernisiert und zu einem Zweifamilienhaus erweitert wurde, erwerben Sie Eigentum in einer sehr familienfreundlichen und bevorzugten Lage von Düsseldorf - Vennhausen

Das Haus wurde seit seiner Errichtung stets in Stand gehalten. Die letzten größeren Modernisierungen und Renovierungen erfolgten in den letzten Jahren. (u.a. Fenster, Heizungsanlage...)

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

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

Die Böden auf der Hauptebene sind mit Laminat und im Obergeschoss mit textiler Auslegeware versehen.

In das Obergeschoss, in dem sich ein Balkonzimmer, welches als zweites Wohnzimmer genutzt wurde, und 2 Schlafzimmer befinden, gelangen Sie über den Treppenflur.

Im Untergeschoss befindet sich neben dem Heizungsraum ein offen gehaltener Abstellbereich und ein Vorratsraum.

Auch vom Untergeschoss gelangen Sie über eine separate Treppenführung auf die Terrasse und in den Garten

Der liebevoll angelegte Garten mit seinen ausgewählten Pflanzen spricht nicht nur für Erholung, sondern auch für eine behütete Atmosphäre für Kinder.

Im hinteren Gartenbereich befindet sich noch ein weiterer Anbau, der sich ideal für die Unterbringung des Gartenequipments eignet.

Für zusätzlichen Parkkomfort sorgt vor der Garage ein Pkw-Vorstellplatz.

Fazit: Das gegenwärtig als 2-Familienhaus genutzte Objekt befindet sich in einem guten bausubstanziellen Zustand. Größere Reparaturen sind aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

AUSBLICHE



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 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 4 %, zzgl. 19 % gesetzliche Mehrwertsteuer (gesamt 4,76 %), 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.