

Doppelhaushälfte - zwei Wohnungen - tolles Grundstück - viel Arbeit *Provisionsfrei*



40591 Düsseldorf

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 190,00 m²
Kaufpreis: 480.000,00 EUR

Scout-ID: 106609661
Objekt-Nr.: 1444 SD DKI

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	564,00 m ²
Nutzfläche ca.:	45,00 m ²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Heizungsart:	Etagenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Bezugsfrei ab:	Sofort
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2



Ihr Ansprechpartner:

Immobilienbüro Feldt GmbH

Herr Thomas Siedler

E-Mail: duesseldorf@ibfeldt.net

Tel: +49 211 5665063

Fax: +49 211 5665064

Web: <http://www.IBFeldt.de>



Doppelhaushälfte - zwei Wohnungen - tolles Grundstück - viel Arbeit *Provisionsfrei*



40591 Düsseldorf

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 190,00 m²
Kaufpreis: 480.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Lassen Sie sich von dem diskreten Charme dieses hinter natürlichen Hecken versteckten Hauses verzaubern. Sie erwartet eine gepflegte Doppelhaushälfte auf einem großen Eckgrundstück.

Wohin möchten Sie von hier aus in die Freizeit starten? Der Rhein oder der Botanische Garten der Heinrich-Heine-Universität sind nur wenige Minuten mit dem Fahrrad entfernt.

Sie erwartet ein zweigeschossiges Haus mit einer separaten Souterrainwohnung und einer Garage sowie einem Stellplatz vor dem Haus. Das Haus bietet Ihnen eine Gesamtwohnfläche von insgesamt rd. 190 Quadratmetern.

Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer neben dem Eingangsbereich mit Flur und Gäste-WC. Zentrum der Etage sind die großzügige Wohnküche sowie der angrenzende Essbereich. Hier steht Ihnen eine Wohnfläche von ca. 70 Quadratmetern zur Verfügung.

Über die Treppe gelangen Sie auf eine kleine Galerie und dann zu weiteren zwei Räumen sowie dem Tageslichtbad. Von hier aus schauen Sie ins Grüne – und kein Nachbar kann Ihnen hereinschauen.

Durch die breiten Gauben sowie das steil angestellte Dach spielen Schrägen nur eine untergeordnete Rolle. Es warten auf dieser Etage etwa 58 Quadratmeter auf Ihre Gestaltungsideen.

Die Souterrainwohnung, etwa 65 Quadratmeter groß, erreichen Sie über einen separaten Eingang von der Vorderseite oder über die kleine Terrasse im Garten. Hier stehen Ihnen drei Zimmer, eine große Diele mit ausreichend Stauraum sowie die Küche und das Bad zur Verfügung. Über das Wohnzimmer erreichen Sie die kleine Terrasse und den Garten.

Die Größe des eingefriedeten Grundstücks von gut 560 Quadratmetern ist außergewöhnlich.

Wichtig zu wissen ist, dass die Immobilie bezugsfrei und bereits vollständig beräumt ist. Das bedeutet: freie Bahn für Ihre Pläne!

Das Haus wurde um das Jahr 1959 errichtet und 1979 grundlegend umgebaut und um die Wohnung im Souterrain erweitert.

Die beiden getrennten Wohnungen ermöglichen die Nutzung als Domizil für mehrere Generationen, als ruhiger, separater Arbeitsbereich oder auch die rentable Vermietung.

So können Sie das Finanzamt ideal an Ihrem Wohntraum beteiligen.

Grundsätzlich sind einige Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten sinnvoll. Üblicherweise werden bei Immobilien dieses Baujahres Medien wie Gas-, Wasser- und Elektroleitungen erneuert. Zudem ist das Bad der Hauptwohnung zu erneuern.

Geschätzte Aufwendungen betragen je nach persönlichen Vorlieben zwischen 110.000 - 150.000 Euro.

Das Spitzdach kann als Stauraum sehr gut genutzt werden. Aber auch die Galerie im Obergeschoss oder die Diele im Souterrain

bieten genügend Raum für clevere Lösungen. Fahrräder finden beispielsweise in der Garage Platz, die direkten Zugang zum Garten bietet.

Das eingefriedete Eckgrundstück ist zur Straße mit einer hohen, natürlichen Hecke und einem Zaun geschützt. Sie genießen den Garten ungestört von Blicken zufälliger Passanten oder vorbeifahrender Autos.

Durch die Lage an einer moderat genutzten Straße haben Sie genügend Parkplätze für Freunde und Familie direkt vor dem Haus.

Ausstattung:

- Bezugsfrei und geräumt
- Zwei Gasheizungen für beide Einheiten getrennt (80er Jahre)
- Thermopane-Kunststofffenster tlw. mit Rollläden (80er Jahre).
- Fassadendämmung, tlw. Schieferbelag, tlw. Kunststoff (80er Jahre)
- Große Garage mit Grube
- Stellplatz mit Tor vor dem Haus
- Großes Grundstück mit Heckenbepflanzung
- Erheblicher Instandhaltungsaufwand

Lage:

Sie wohnen zukünftig im sehr grünen Teil des südlichen Stadtteils Wersten, nur wenige Fuß- oder Radminuten vom Botanischen Garten und damit der Heinrich-Heine-Universität entfernt.

In der Umgebung befinden sich zwei Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind im Stadtteil Wersten gut erreichbar.

Supermärkte und die üblichen Discountanbieter befinden sich ebenfalls in der Nähe auf der Kölner Landstraße.

Als "U-Bahn"-Stationen stehen sowohl „Universität-Ost“ als auch „Opladener Straße“ (ca. 10-15 Minuten Fußweg) zur Verfügung.

Die Auffahrt auf die Autobahn A46 ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Insgesamt ist die Wohnlage sehr ruhig und von einer Bebauung mit entsprechenden Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.

Hier passen die Nachbarn noch aufeinander auf und Kinder können auf der Straße spielen.

Sonstiges:

Die Immobilie wird provisionsfrei im Makleralleinauftrag angeboten.

Alle Angaben basieren auf uns von dritter Seite überlassenen Unterlagen und gegebenen Auskünften. Bauzeichnungen und Grundrisse können von den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort abweichen.

Doppelhaushälfte - zwei Wohnungen - tolles Grundstück - viel Arbeit *Provisionsfrei*



40591 Düsseldorf

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 190,00 m²
Kaufpreis: 480.000,00 EUR

Eine Gewährleistung wird ausgeschlossen. Der Erwerb ist provisionsfrei über einen Notarvertrag vorgesehen.



Vorderansicht



Gartenansicht

Kontinuierlich erfolgreich!

In den vergangenen zehn Jahren haben wir Immobilien im Wert von gut 500 Mio. € erfolgreich umgesetzt.

Und was können wir für Sie tun?
Tel. 0211-5665063



Kontinuität



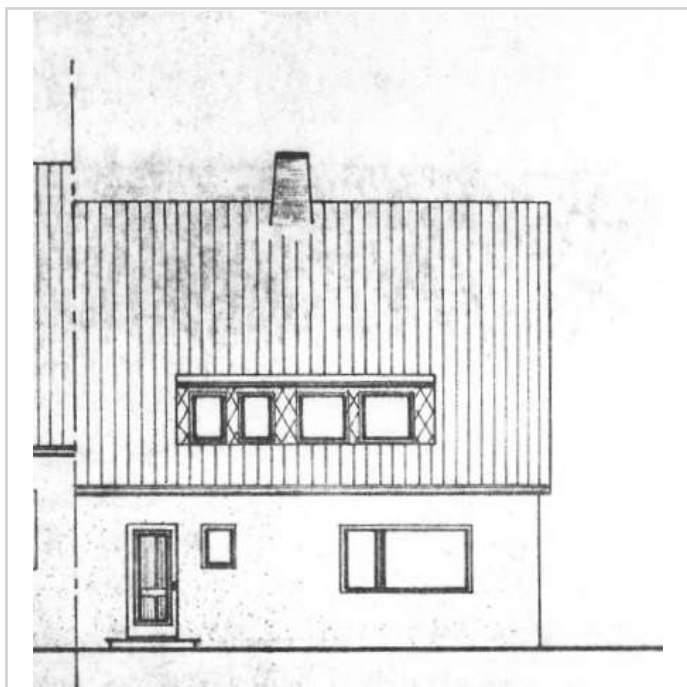
Gartenansicht

Doppelhaushälfte - zwei Wohnungen - tolles Grundstück - viel Arbeit *Provisionsfrei*



40591 Düsseldorf

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 190,00 m²
Kaufpreis: 480.000,00 EUR



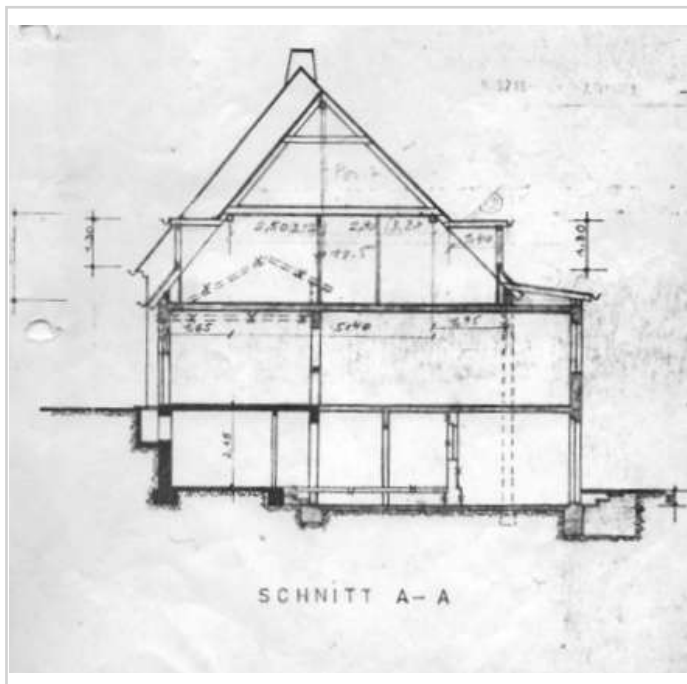
Vorderansicht

Verkaufen oder vermieten?
Sicher mit uns.

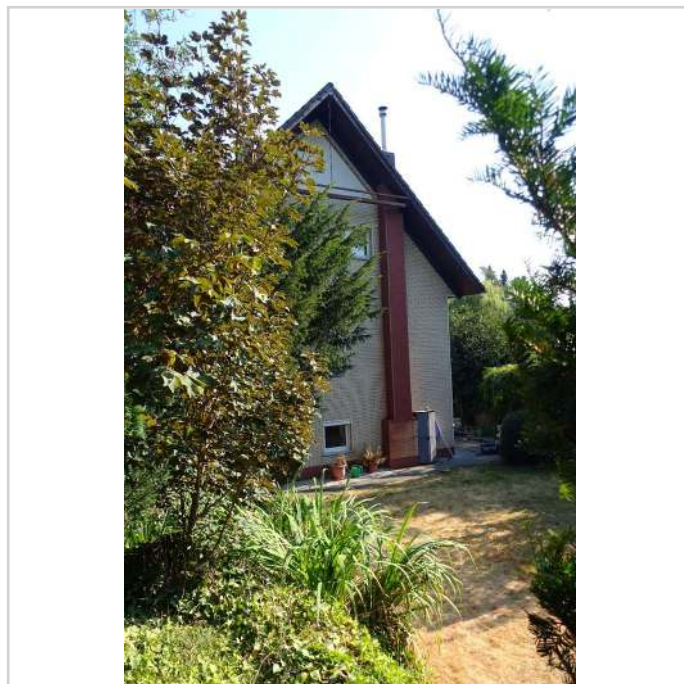
Sie wissen, wer Ihre Immobilie betritt.
Sie wissen, dass er sie auch bezahlen kann.
Sie haben den optimalen Vertrag als Verkäufer.
Sie machen keine teuren Fehler.



Mit uns



Schnitt



Gartenansicht

Doppelhaushälfte - zwei Wohnungen - tolles Grundstück - viel Arbeit *Provisionsfrei*



40591 Düsseldorf

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 190,00 m²
Kaufpreis: 480.000,00 EUR

Verkaufen Sie mit uns! Ihre sechs geldwerten Vorteile

- Schneller Verkauf
- Höherer Erlös
- Geringer Aufwand
- Kostenlose Bewertung
- Beste Verkaufsunterlagen
- Professionelle Preisverhandlung



Vorteile



Innen



Wohnküche mit Treppe



Zimmer OG

Doppelhaushälfte - zwei Wohnungen - tolles Grundstück - viel Arbeit *Provisionsfrei*



40591 Düsseldorf

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 190,00 m²
Kaufpreis: 480.000,00 EUR

