

# Exposé

## Reihenendhaus in Düsseldorf

**schön und ruhig gelegenes, solide gebautes  
Zweifamilienhaus in Düsseldorf-Benrath/Urdenbach**



Objekt-Nr. OM-309357

**Reihenendhaus**

Verkauf: **850.000 €**

40593 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahmedatum	01.10.2024
Grundstücksfläche	299,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	181,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	247,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird ein verklinkertes Reihenhendhaus mit zwei Wohnungen und Garten in einer ruhigen Spielstraße.

Die untere Wohnung mit einer Wohnfläche von 130 qm erstreckt sich über zwei Stockwerke. Im Erdgeschoß befindet sich ein Wohnzimmer mit Zugang, über eine große Glasschiebetür, zum eingewachsenen Garten. Des weiteren eine Küche, Flur und Gäste-WC. Das obere Stockwerk kann über eine eigene innenliegende Treppe erreicht werden. Dort befinden sich neben dem Flur ein Schlafzimmer, zwei Kinder- oder Arbeitszimmer und zwei Badezimmer. Die komplette Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Diese Wohnung ist zur Zeit unvermietet und ideal geeignet für eine Familie mit Kindern und/oder für das Arbeiten im Homeoffice.

Die Dachgeschosswohnung umfasst 2 Zimmer, einen eigenen Balkon, Flur, Bad und Küche auf einer Wohnfläche von 51 qm.

Sie ist vollständig von der unteren Wohnung getrennt. Die obere Wohnung ist vermietet und kann bei Eigennutzung der unteren Wohnung gut zur Finanzierung der Immobilie verwendet werden.

Das Haus ist vollunterkellert.

Ein Kellerraum wurde ausgebaut und ist mit einem großen Fenster, einem Küchenanschluss und einem eigenen Bad versehen. Dort kann entweder noch eine weitere Wohnung eingerichtet werden oder er kann als Fitnessraum (mit Platz für eine Sauna) genutzt werden.

Zusätzlich verfügt das Haus noch über ein Spitzdachboden, als zusätzlicher Stauraum.

Die genauen Einzelheiten des Hauses können dem Grundriss entnommen oder besser noch bei einer Besichtigung selbst angeschaut werden.

Eine eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz runden das Angebot ab.

Die Heizung wurde 2022 erneuert. Das Dach wurde 2020 erneuert.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus befindet sich im idyllischen Düsseldorf-Urdenbach an der Grenze zu Düsseldorf-Benrath in unmittelbarer Nähe zum Schloßpark und dem Rheinufer. Da an dieser Stelle das Rheinufer sehr hoch ist, hat man einen guten Schutz vor Überschwemmungen.

Es liegt ruhig und kinderfreundlich in einer Spielstrasse und ist doch zentral. Alle wichtige Infrastruktur ist in der Umgebung vorhanden und fußläufig oder mit Fahrrad sehr gut erreichbar: beispielsweise Supermärkte/Geschäfte, Restaurants, Kindergärten, Schulen, Schwimmbäder, Sportanlagen, Spielplätze, Naherholungsgebiete, Ärzte, Krankenhaus.

Die Verkehrsanbindung zur Düsseldorfer Innenstadt ist durch die gute ÖPNV-Anbindung oder mit dem Auto sehr gut. Auch die Autobahnanschlüsse sind gut erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Seitenansicht

# Exposé - Grundrisse

Veränderte Ausführung in Verbindung  
mit Bauschein Nr. 6-3886/78  
vom 27.5.1980

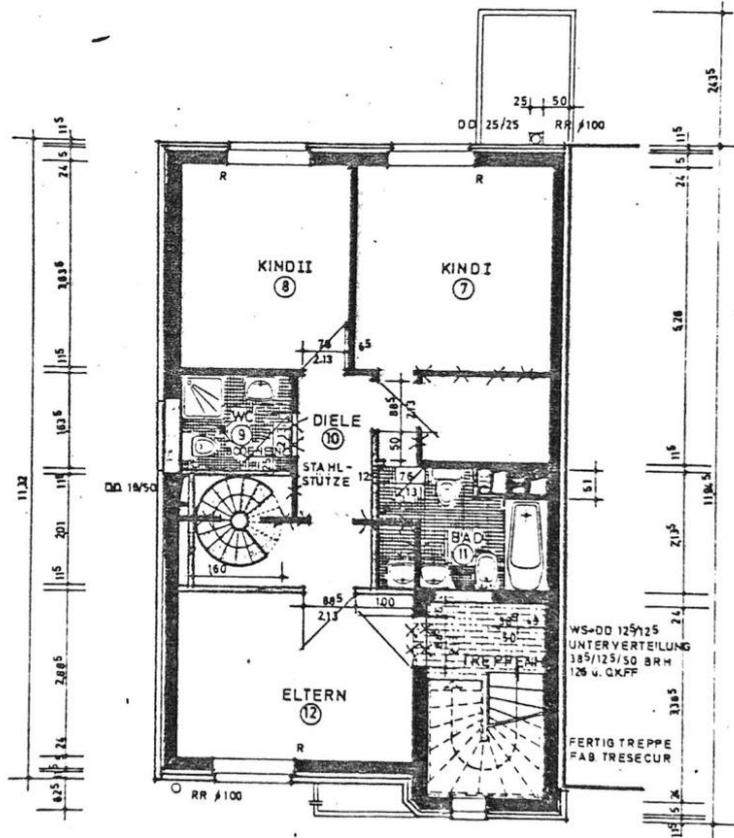
Gepüft

Düsseldorf, den 8.1.1981

Bauaufsichtsamt

V.A.  
*Stiefen*

7,21									
115	5	24	301	115	3505	175	2		
115	5	24	201	115	126	115	313	175	2
		122	1385	148	1385	173			
		1385		1385					



TREUAG

OBJEKT:  
DUSSELDORF-BENRATH  
HAUSZEILE: M  
OBJEKT NR: 186  
1. OBERGESCHOSS  
1:100

1105									
115	5	24	201	115	126	115	313	175	2
115	5	24	419	24	2135	24	5	115	2
		7375							

*Stiefen*

# Exposé - Grundrisse

Veränderte Ausführung in Verbindung  
mit Bauschein Nr. 6-3886/78  
vom 27.5.1980

Geprüft

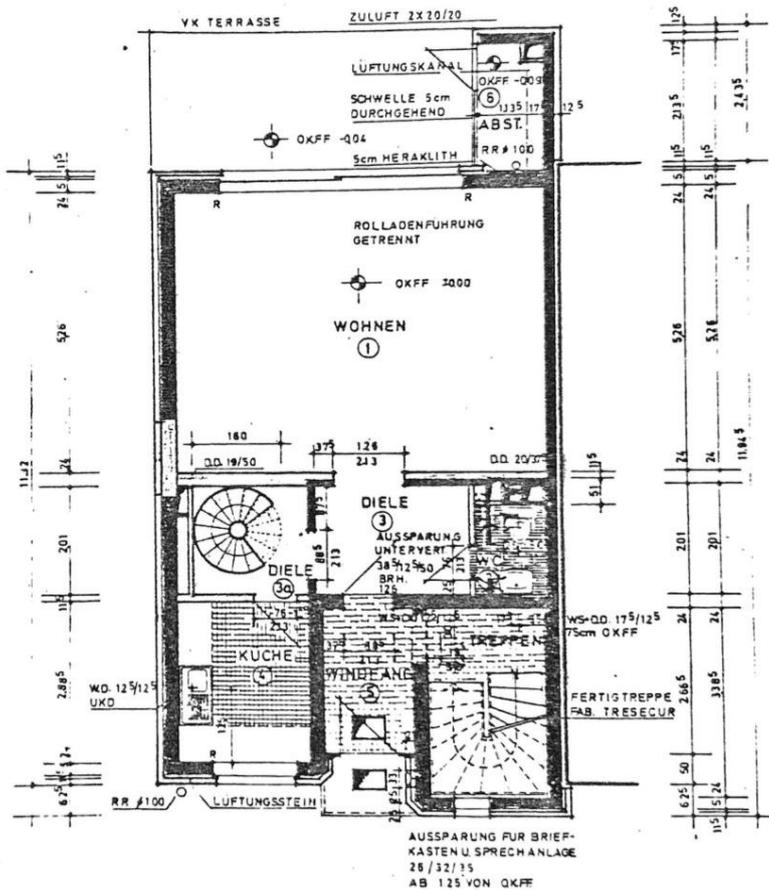
Düsseldorf, den 8.1.1981

Bauaufsichtsamt

i.A.

*Illies*

			7,335		
115	15	24	6,63	175	125
		1,22	4,28	2,94	1,56
			2,25		



TREUAG

			130,5	138,5	4,5	2,5	123,5	23	7,2	63,5	1,44,5
115	15	24	238,5	114		226	27,55	115		126	1,75
115	15	24	238,5	24		156,5	21	213,5	24	115	
											7,375

*Illies*

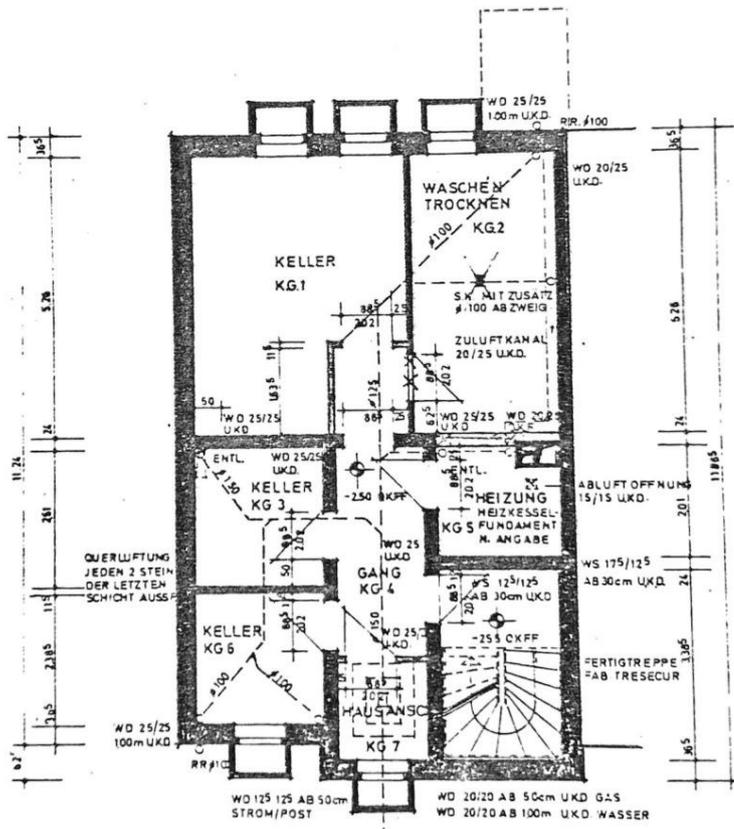
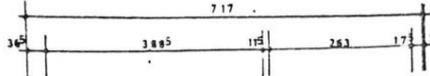
# Exposé - Grundrisse

Veränderte Ausführung in Verbindung  
mit Bauschein Nr. 6-3886/78  
vom 27.5.1980

Geprüft  
Düsseldorf, den 8.1.1981

Bauaufsichtsanw.

*J. Hoffmann*



TREUAG

OBJEKT  
DUSSELDORF BENRATH  
HAUSZEILE A  
OBJEKT NR. 166  
KELLER GESCHOSS



*J. Hoffmann*

# Exposé - Grundrisse

Veränderte Ausführung in Verbindung  
mit Bauschein Nr. 6-3886/78  
vom 27.5.1980

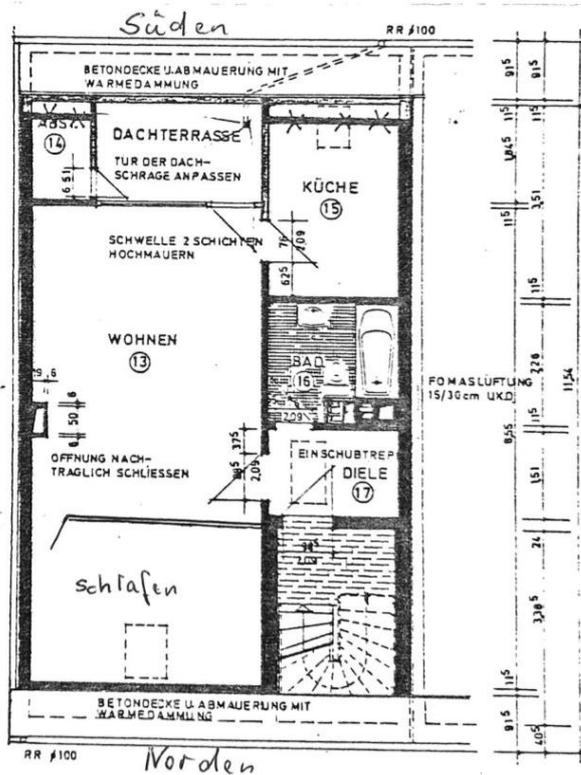
Geprüft

Düsseldorf, den 8.7.1981

Bauaufsichtsamt

*L.A.*  
*Stiefmann*

7,21				
1,655	294		2515	2
115	524	1135	115	2325
		226		175



TREUAG

OBJEKT:	115	5	24	419	115	2325	175	2
DUSSELDORF-BENRATH								
HAUSZEILE	115	5	24	419	24	2335	24	2
OBJEKT NR. 166								
DACHGESCHOSS	7,21							
M: 1:100								

*Stiefmann*