

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Düsseldorf

### Attraktives Mehrfamilienhaus mit Ladenlokal in Düsseldorf-Holthausen



Objekt-Nr. OM-312069

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **899.000 €**

40589 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1908	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	225,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	10,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	4
Nutzfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 4-geschossige Mehrfamilienhaus, mit Krüppelwalmdach und Vollkeller, ist in Massivbauweise mit einer Putzfassade mit klassischen Stilelementen erstellt worden.

Im Haus befinden sich technisch einwandfreie neuwertige Elektro-, Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationen, sowie Gasetagenheizungen. Durch die regelmäßige Instandhaltung entspricht die Haustechnik und Ausstattung der Wohnungen zum größten Teil dem heutigen Stand.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Ladenlokal mit dahinterliegendem Wohnbereich und Garten. In den Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich Loggien, mit Blick in den Garten.

Zur Zeit ist das Erdgeschoss/ Ladenlokal sowie das 2. Obergeschoss leerstehend. Das Treppenhaus ist lichtdurchflutet.

## Ausstattung

- Bäder mit Fenster
- Dach in 2022 neu eingedeckt und isoliert
- Treppenhaus ebenfalls in 2022 saniert.
- Wassersteigleitungen, Abwasser und Elektrik wurden in 2000 modernisiert
- Garten
- Keller gefliest
- Die Wohnungen verfügen über hohe Decken und teilweise Stuckarbeiten.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller

## Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihre Anfragen nur mit Ihrer vollständigen Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

## Lage

Das Objekt liegt in Düsseldorf-Holthausen und grenzt an die Stadtteile Itter, Wersten, Eller, Reisholz und Benrath. Ein Freizeitpark mit Familienbad befindet sich in der Nähe.

Optimale Infrastruktur mit Kindergarten und Grundschule. Weiterführende Schulen und die Universität sind bequem zu erreichen. Beste Verkehrsanbindung mit Bahn, U-Bahn, Bus oder Auto. Schnell zu erreichen sind die Autobahnen A46, A57, A59 und A3. In Lauflage gibt es gute Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Fitnesscenter, Cafés, Bäckereien, Ärzte und eine Bibliothek.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Eingang



2. OG

# Exposé - Galerie



2. OG Küche



2. OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



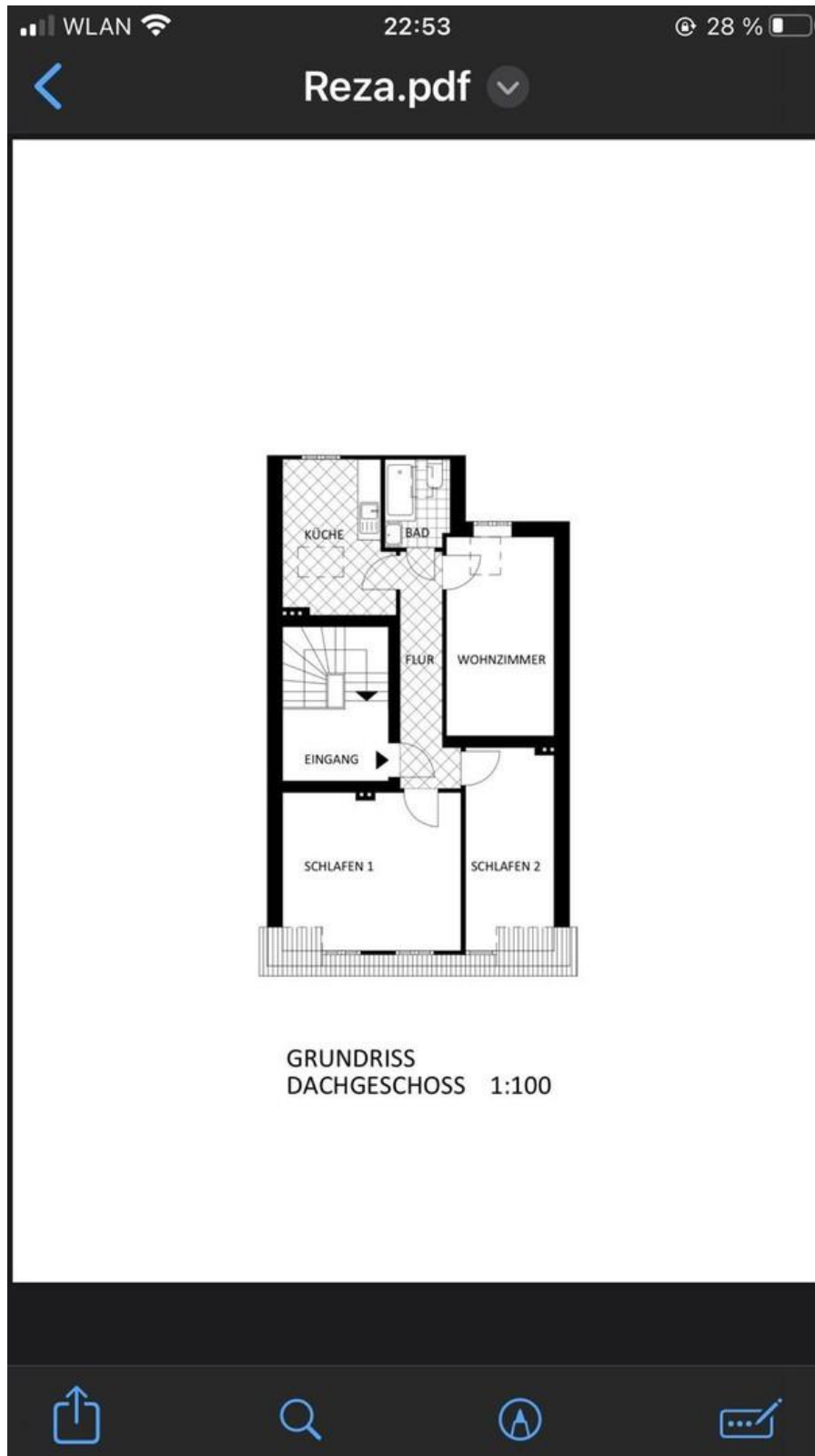
Dach

# Exposé - Galerie



Hofseite

# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG