

# Exposé

## Reihenendhaus in Düsseldorf

### Einfamilienhaus auf tollem Grundstück in unmittelbarer Rheinnähe



Objekt-Nr. OM-319224

**Reihenendhaus**

Verkauf: **726.000 €**

40593 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	584,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	104,70 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	107,71 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf einem besonderen, großen und ruhigen Grundstück gelegenes Reihenendhaus mit viel Platz für Familie und Hobbies. Separate Garage auf Garagenhof.

Offener Küche /Ess/Wohnbereich + Gästebad im EG, 3 Zimmer plus Familienbad mit Wanne, Dusche und 2 Wuchbecken im 1.OG. Großes Studio im DG, sowie 3 Kellerräume, Terrasse. Gesamtfläche ca. 212qm.

## Ausstattung

Edles, sehr massives Echtholzparkett im Ess/Wohnbereich. Elektr. Rolläden an der Fensterfront zur Terrasse. Großes Giebfenster zur Rheinseite im DG.

Das Haus befindet sich in baujahrmäßiger Ausstattung und Zustand.

Die Gasheizung funktioniert einwandfrei, sollte aber sicherlich durch Brennwertgerät oder Wärmepumpe absehbar ersetzt werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Das besondere Grundstück macht auch einen Erweiterungsbau (nach baurechtlicher Prüfung) absolut vorstellbar.

## Lage

Im beliebten Urdenbach, am Ende eines kleinen Anwohnerweges, in mittelbarer Lage zum Rhein (2. Reihe), sowie zum Benrather Schlosspark.

### **Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	194,43 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Gartenseite2

# Exposé - Galerie

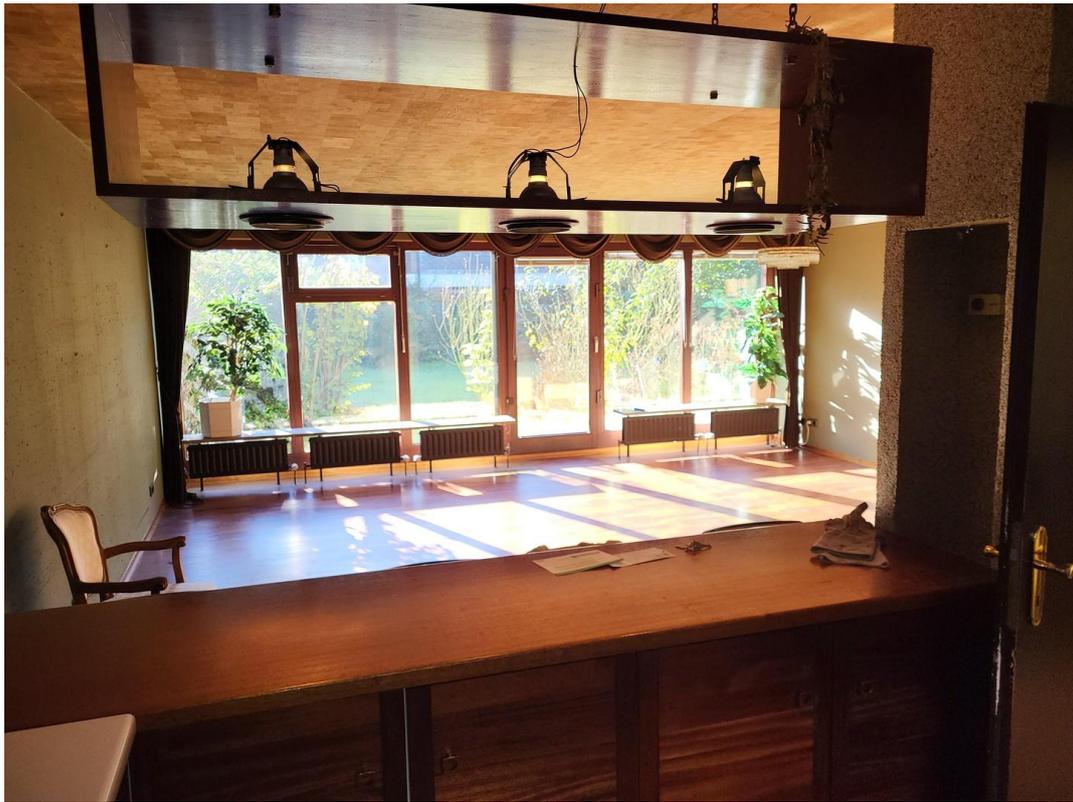


Eingangsbereich



Großes Giebelfenster

# Exposé - Galerie



Blick aus der Küche in das WZ



Studio im DG

# Exposé - Galerie



Studio im DG(2)



Zimmer 1.OG

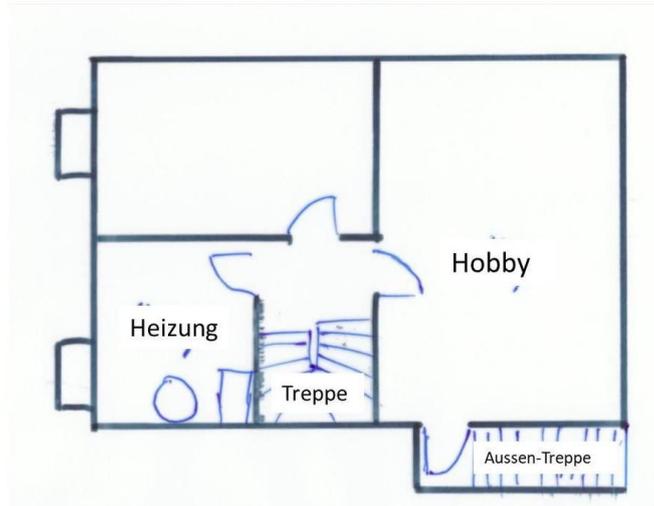
# Exposé - Galerie



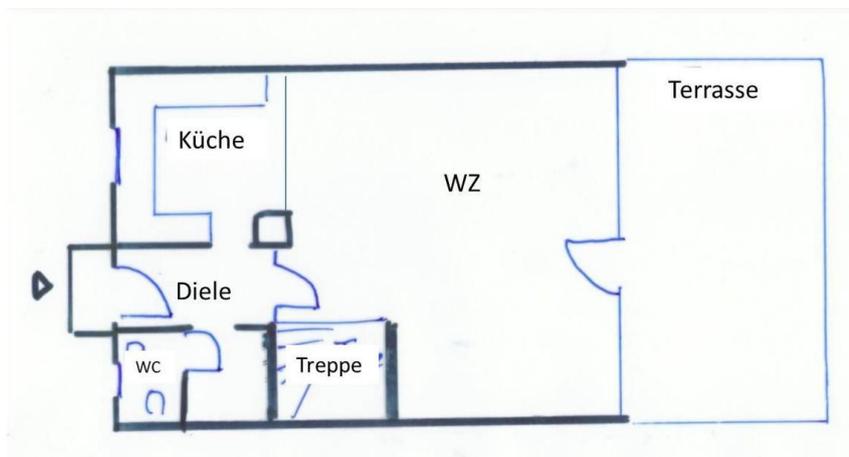
2.Zimmer 1.OG

# Exposé - Grundrisse

Untergeschoss: ca. 50,03qm

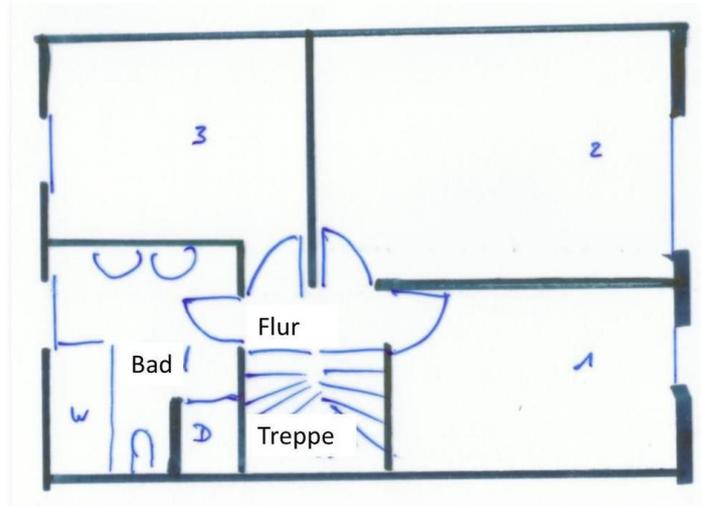


Erdgeschoss: ca. 54,90 qm



# Exposé - Grundrisse

1. Obergeschoss: ca. 49,80 qm



Dachgeschoss: ca. 23,82qm (Dachschrägen)

