

Exposé

Dachgeschosswohnung in Düsseldorf

Für Altbauliebhaber!!! Geräumige DG-Wohnung mit Spitzboden- Ausbaumöglichkeit - incl. Ansatzbalkon -



Objekt-Nr. **OM-321392**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Monika Welbhoff

Vennhauser Allee 42
40229 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1908	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	87,31 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer Stadtvilla an der Vennhauser Allee 42. Die ehemalige Villa ist aus dem Ursprungs-Baujahr 1908 mit baulichen Veränderungen nach dem Krieg und späterer Teilmodernisierung.

In dem komplett unterkellerten Objekt befinden sich jeweils im Erdgeschoss und im Obergeschoss Wohnungen mit ca. 100 m² und im später ausgebauten Dachgeschoss von 87m².

Der Wohnung im Erdgeschoss wurde die Gartennutzung als Sondernutzungsrecht zugeschlagen.

Für die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss wurde eine Option in der Teilung festgehalten, dass ein Balkon zum Garten angesetzt werden darf. Der Ansatzbalkon wird derzeit beantragt und die Herstellungskosten werden vom Verkäufer übernommen.

Die Wohnung im Dachgeschoss wurde zu Wohnzwecken ausgebaut und später teilmodernisiert. Hier ist eine Wohnfläche von 87,31 qm entstanden, die wahlweise als 2 Wohneinheiten genutzt werden kann, da separate Wohnungseingangstüren vorhanden sind.

Der Spitzboden ist in der Teilungserklärung der Einheit zugeschlagen und kann in Eigenleistung ausgebaut werden. Hier können noch einmal ca. 30-35 qm Wohnfläche erzielt werden.

Der Ansatzbalkon zum Garten wird eine Breite von ca. 3 m und eine Tiefe von ca. 1,6 m haben. Hinzu kommt der Zugang zum Balkon der über den Dacheinschnitt erfolgt. Dadurch wird zusätzlich eine Fläche von ca 1,5 m x 1,5 m hinzukommen., so daß eine schöne Terrasse mit tollem Grünblick entsteht.

Der Ansatzbalkon incl. der Genehmigung und den Nebenkosten wird vom Verkäufer übernommen.

Die Anbindung zur Wohnung muß vom Käufer übernommen werden.

Für Kapitalanleger:

Im derzeitigen Zustand kann eine 39,85 qm Wohnung zur Straßenseite mit Wannenbad und eine 47,46 qm Wohnung mit einem Duschbad zur Gartenseite vermietet werden. Eine Kaltmiete von 12,83 € je qm = 1.120 € monatlich kann hier angesetzt werden, so daß man eine Jahresmiete von 13.440 € erzielt.

Das entspricht einer Rendite von 4,1%.

Ausstattung

Innenausbau:

- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Türen: Holztüren mit Holzzargen
- Fußboden: Nutzungsbereiche be legt mit Laminat, Bad mit Fliesen
- Heizung: Zentralheizung mit Radiatoren und Thermostatventilen.

Heizkörperverkleidungen

- Elektrik mit Sicherheitskasten und FI Schalter
- Warmwasser: Elektrodurchlauferhitzer.
- Wandflächen: Verputzt, mit Rauhfaser tapeziert und gestrichen
- Bäder: weiß gefliest

- 2 Kellerräume gehören zur Wohnung

- Ansatzbalkon zum Garten

Gemeinschaftseigentum:

- Isolierung Garagendecke

- neue Hauseingangstür mit Sicherheitsschloß

- nach Abschluß der Renovierungsarbeiten in den Wohnungen wird das Treppenhaus renoviert

Gemeinschaftsnutzung:

- Garage als Fahrradabstellraum

- Waschküche

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad

Lage

Das Objekt befindet sich in sehr zentraler Lage vom Ortsteil Eller an der Vennhauser Allee 42. In

unmittelbarer Nähe befindet sich die Zierde des Stadtteils – das Schloß Eller mit dem angrenzenden Schloßpark.

Ebenfalls naheliegend ist das Naherholungsgebiet „Unterbacher See“ mit dem Eller Forst.

Eller zählt zu den Stadtbereichen, die sich ein eigenes geschlossenes Zentrum bewahrt haben.

Der Gertrudisplatz mit der mächtigen Gertrudiskirche und die Gumbertstraße strahlen die

Behaglichkeit einer Kleinstadt aus. Hier befinden sich auch alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten, die fußläufig zu erreichen sind.

Die Haltestelle „Vennhauser Allee“ bietet diverse Anschlußmöglichkeiten mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Auch die S-Bahnhaltestelle „Eller“ ist fußläufig in 5 Minuten erreichbar.

Die Autobahnauffahrt zur A 46 befindet sich in 3 km Entfernung. Ihren PKW können sie in den Parkbuchten vor dem Haus an der Vennhauser Allee kostenlos abstellen

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	101,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Hausansicht Straße

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Hauseingang

Exposé - Galerie



Eingangslur



Eingang

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Garten-Zimmer

Exposé - Galerie



Garten-Zimmer



Duschbad

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



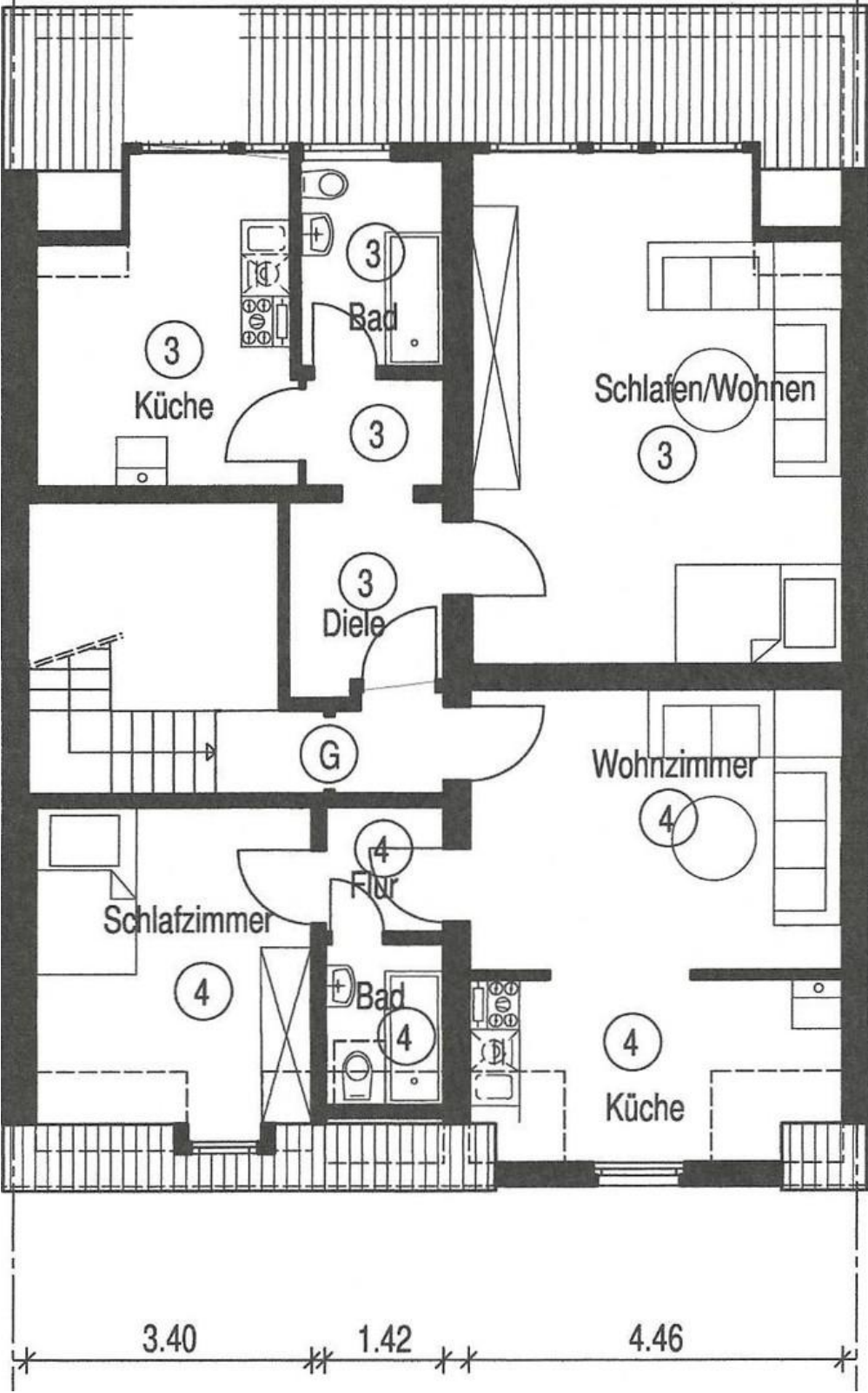
Blick in den Garten

Exposé - Galerie



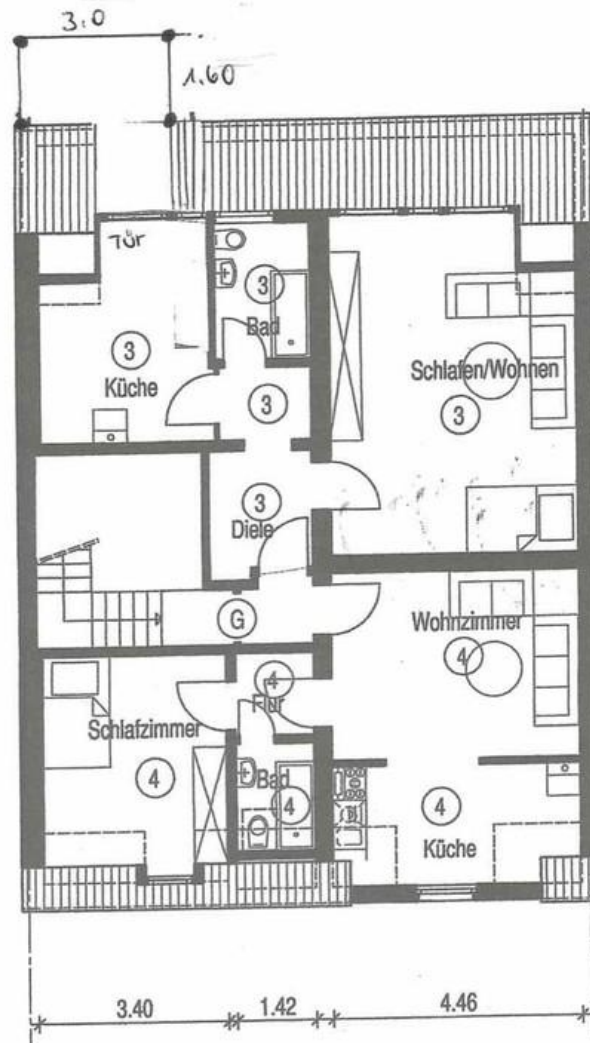
Blick in den Garten

Exposé - Grundrisse



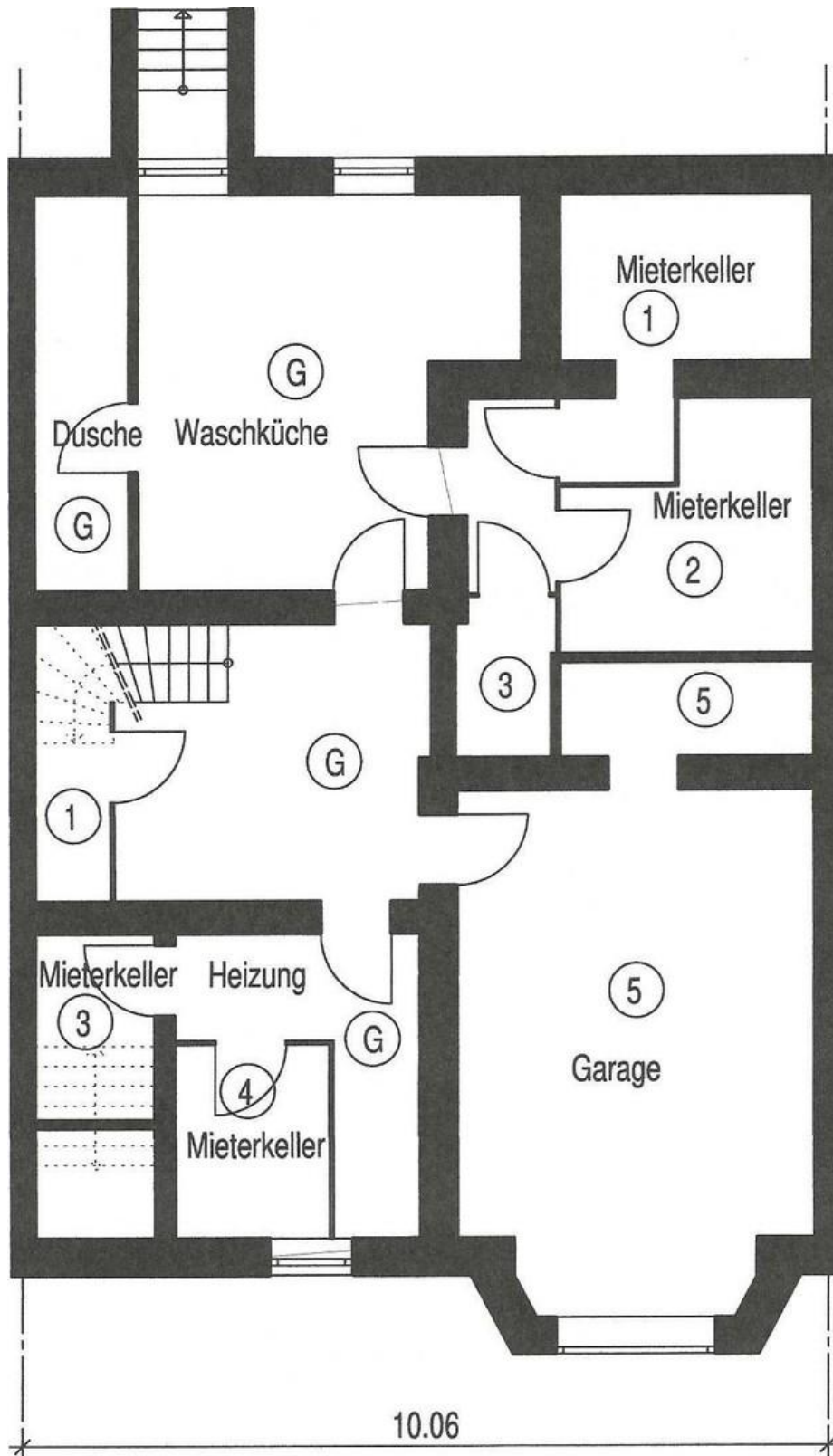
Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss mit Ansatzbalkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse



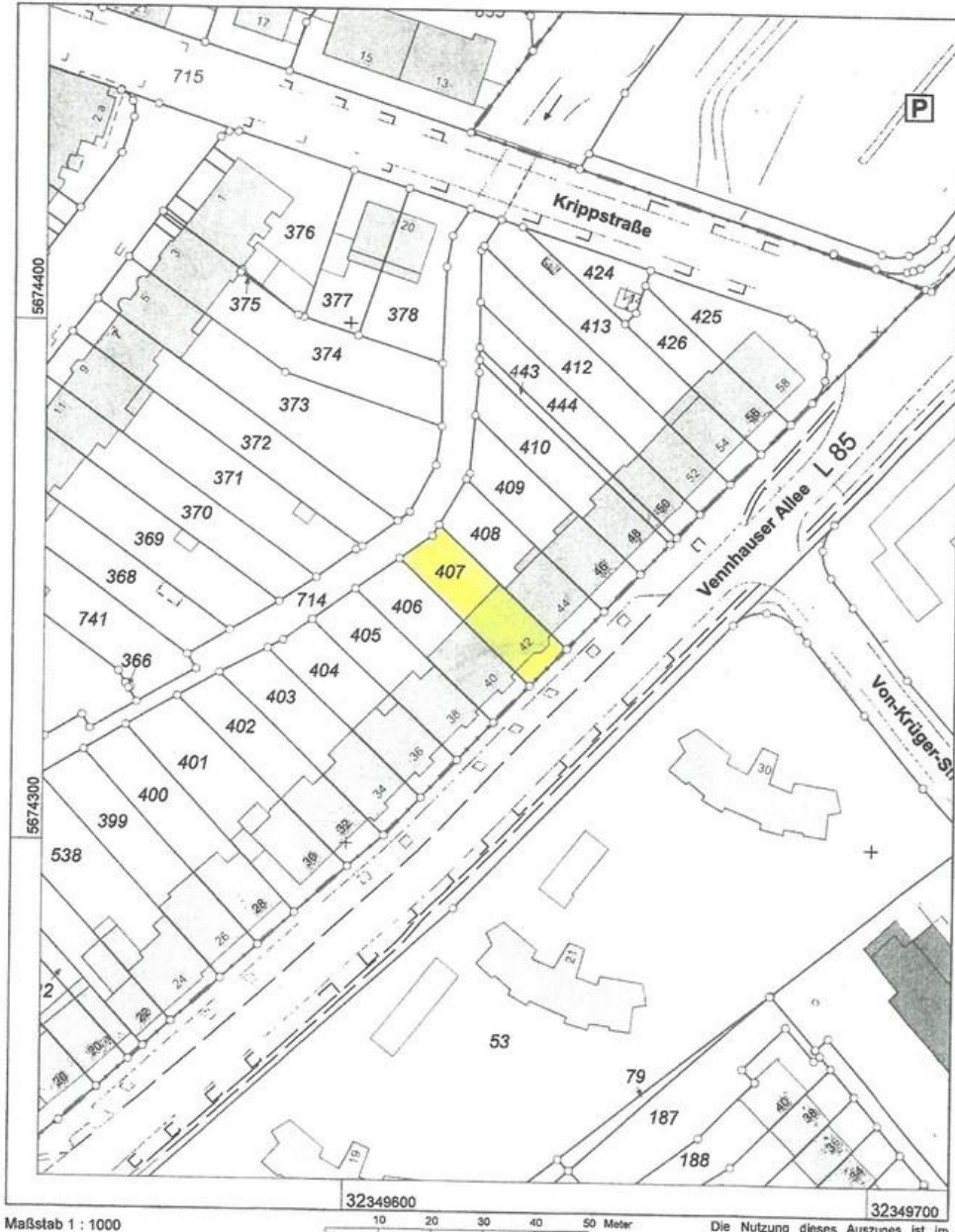
Stadt Düsseldorf
Katasteramt

Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

Flurstück: 407
Flur: 20
Gemarkung: Eller
Vennhauser Allee 42, Düsseldorf

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 07.03.2022



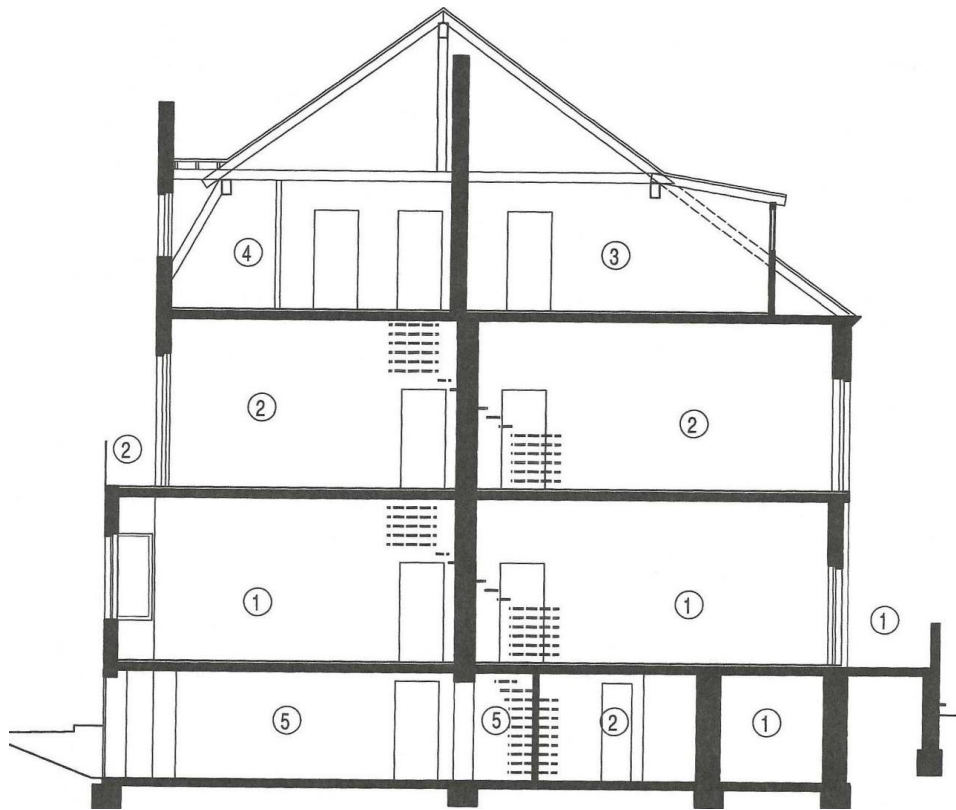
Flurkarte

Exposé - Grundrisse



Konfiguration Ansatzbalkon

Exposé - Grundrisse



Schnitt mit Spitzboden