

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Großzügige Altbauwohnung in gepflegtem 3-Parteienhaus * mit Ansatzbalkon zum Garten *



Objekt-Nr. OM-321490

Wohnung

Verkauf: **397.000 €**

Ansprechpartner:
Monika Welbhoff
Mobil: 0172 2143333

Vennhauser Allee 42
40229 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1908	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	107,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	350 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer Stadtvilla an der Vennhauser Allee aus dem Baujahr 1908 mit baulichen Veränderungen aus 1952 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 87 m².

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 auf eigene Kosten ein großer Balkon zum Garten angesetzt werden darf.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2023 renoviert, wobei im Bad neue Einbauten erfolgten und der Boden neu verflies wurde. Im Wohnzimmer befindet sich Echtholz-Parkett, das bei der Renovierung erhalten wurde. In den restlichen Wohnräumen wurde ein Designer-PVC verlegt.

Innenausbau:

- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und zur Straßenseite Rollläden.
- Türen: Holztüren mit Holzzargen
- Fußboden: Nutzungsbereiche belegt mit Vinyl, Wohnzimmer Parkett, Bad mit Fliesen
- Heizung: Zentralheizung mit Radiatoren und Thermostatventilen. Heizkörperverkleidungen in Holz.
- Warmwasser: Elektrodurchlauferhitzer.
- Wandflächen: Verputzt, mit Rauhfaser tapeziert und weiß gestrichen.
- ein Ansatzbalkon ist in der kabnung und wird zur Gartenseite - Ausgang Küche - angesetzt.

Die Kosten für die Montage, Planung und

Die Anbindung an die Wohnung übernimmt der Käufer.

Gemeinschaftseigentum:

- Isolierung Garagendecke
- neue Hauseingangstür mit Sicherheitsschloß
- nach Abschluß der Renovierungsarbeiten in den Wohnungen wird das Treppenhaus renovier

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Sonstiges

Die Wohnung wird zum 31.12.2024 mietfrei übergeben.

Nach Absprache kann eine einbruchssichere etagentür eingebaut werden.

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 denParkbuchten vor dem Haus kostenlose abstellen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



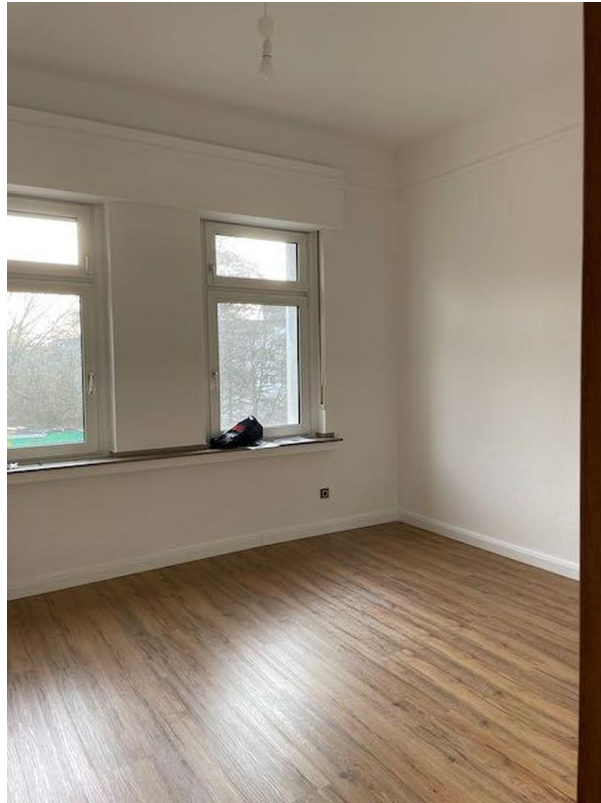
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



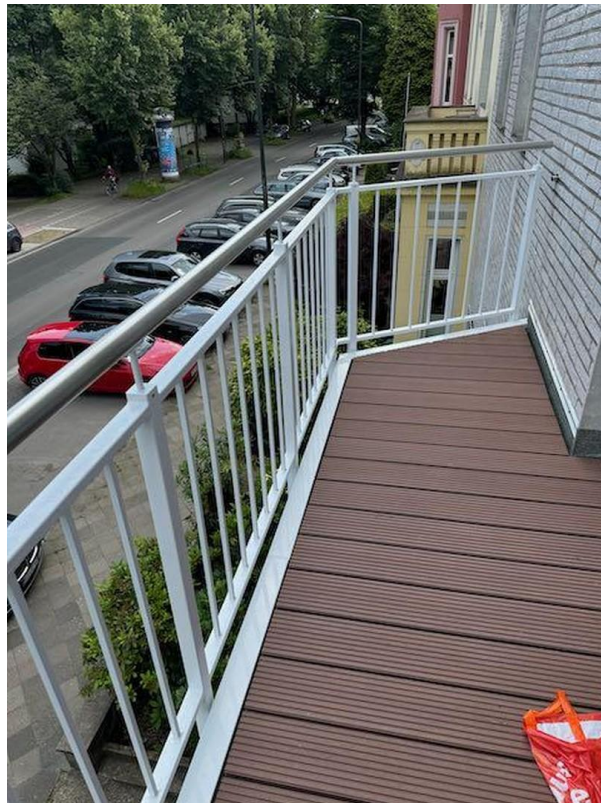
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



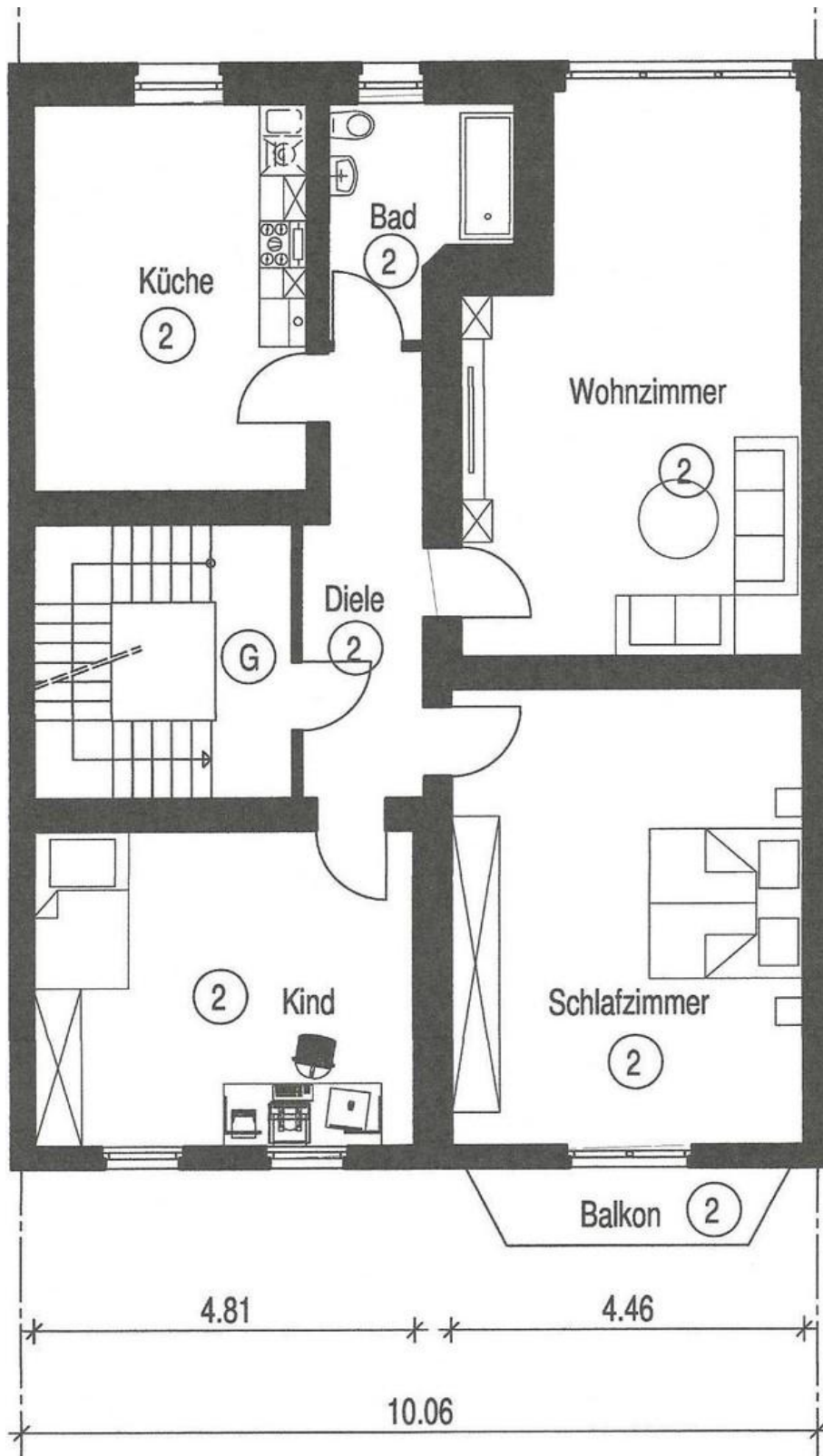
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

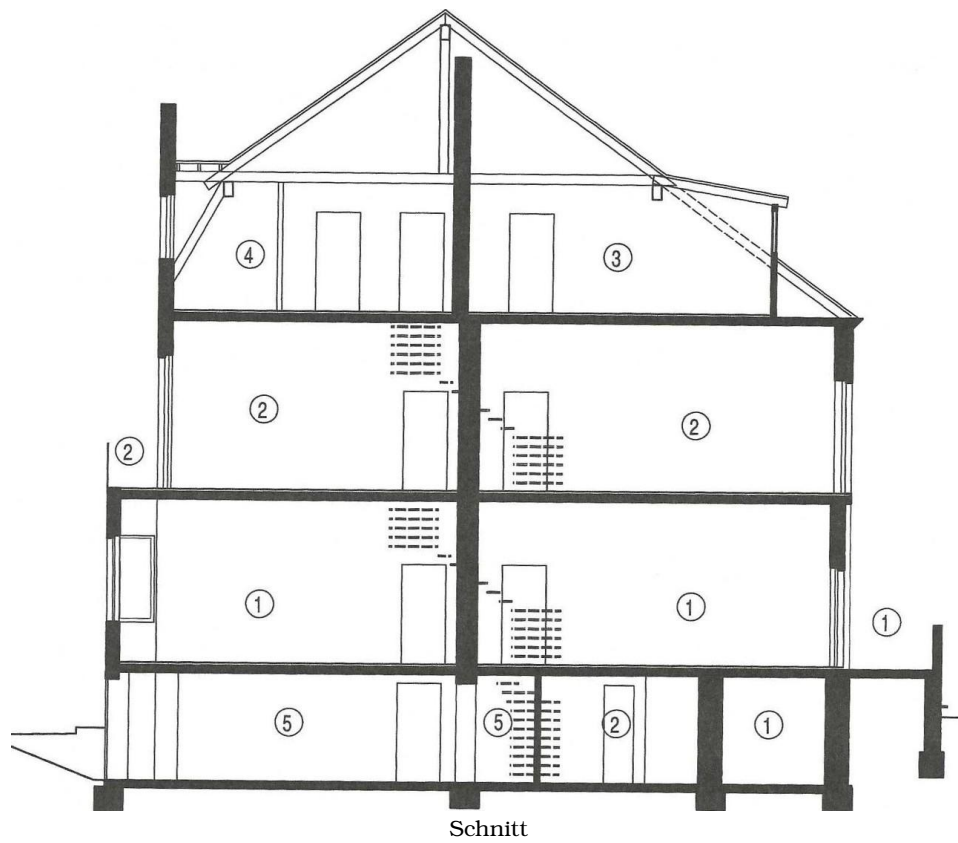


Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Welhoff
Bestandspläne
Vennhauser Allee 42, Düsseldorf

Wohnflächenberechnung Obergeschoß WE 2

Bezeichnung	Funktion	Abmessungen	Menge	Einh
1	Diele	(2.200*1.212+3.490*1.560)	8,11	m²
2	Bad	(2.370*1.810+0.5*(1.494+0.244)*1.210+0.5*(0.966*0.935))	5,79	m²
3	Küche	(4.920*3.470)	17,07	m²
4	Kind	(4.810*4.010)	19,29	m²
5	Schlafzimmer	(5.800*4.460)	25,87	m²
6	Wohnzimmer	(3.170*2.535+4.590*4.330)	27,91	m²
7	Balkon	(0.5*(4.110+3.050)*0.994)*0.25	0,89	m²
			106,93	m²

Flis
Sellersch
ARCHITEKT
1973
Gartenstraße 10
40225 Düsseldorf
Tel. 0211 33644-0
Fax 0211 33644-20
E-Mail: info@flis-sellersch.de

04.12.2022

2/4