

Exposé

Erdgeschosswohnung in Düsseldorf

Urdenbach: provisionsfreie schicke und großzügige 4-Zi.Wohnung mit gehobener Innenausstattung



Objekt-Nr. OM-325255

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **470.000 €**

40593 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	8	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	125,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	125,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	714 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung befindet sich in absolut ruhiger und guter Wohnlage in Urdenbach, ist perfekt geschnitten und bietet Ihrer Familie genügend Platz.

Die Wohnung wurde Ende 2023 mit hochwertigen Baumaterialien renoviert.

Vier großzügig aufgeteilte Räume, zwei Loggien auf denen Sie rund um die Uhr die Sonne genießen können. Ein ca. 34 m² großes Wohnzimmer, offen gestaltete Essbereich mit hochwertigem Eichenparkettboden und drei weitere Schlafzimmer bieten Ihnen reichlich Entfaltungsmöglichkeiten.

Links vom Eingangsbereich befindet sich ein weiteres Zimmer, dass als Abstellbereich und Waschraum genutzt ist.

Die Einbauküche ist komplett mit hochwertigen Geräten (Miele/Siemens) ausgestattet.

Das Badezimmer ist eine Oase der Entspannung mit einer komfortablen Badewanne, die Ihnen entspannte Stunden nach einem langen Tag ermöglicht. Das Badezimmer und ein Gäste-WC, sowie ein kleiner Vorraum nebenan sind mit hochwertigen Marmorfliesen von Villeroy & Boch gefliest, Badkeramik ist ebenso von Villeroy & Boch, die schönen Armaturen von Hansgrohe. Der kleine Vorraum bietet zusätzlich eine gute Abstellmöglichkeit.

Zur weiteren Ausstattung gehört ein eigener Kellerraum für zusätzlichen Stauraum.

Der Zustand des Hauses ist sehr gepflegt. Im Frühjahr 2025 wird die Außenfassade, sowie alle Balkone saniert. Die Sanierungskosten tragen die derzeitigen Eigentümer.

Das gepflegte Wohnhaus wird mit einer effizienten Fernwärmeheizung beheizt und verfügt über einen Aufzug, der Ihnen den Weg in die höher gelegenen Etagen erleichtert.

Obschon Sie hier in einem großen Haus wohnen, kennt man sich und hält auch mal auf dem Flur ein Pläuschchen.

Die Wohnung ist durch einen Seiteneingang barrierefrei zu erreichen und eignet sich daher auch für Rollstuhlfahrer.

Eine Einzelgarage rundet dieses tolle Angebot ab.

Ausstattung

- + ca. 125 m² Gesamtwohnfläche
- + Hochparterre
- + Baujahr 1971
- + effektive Raumaufteilung, ein großer Flur
- + große Fensterfront im Wohnzimmer
- + großzügiges Schlafzimmer
- + renoviert
- + Parkettboden in allen Räumen, außer Badezimmer
- + zwei sonnige Loggien
- + Marmorbadezimmer mit Badewanne
- + eigener Kellerraum
- + gepflegte Außenanlage
- + Fernwärmeheizung

+ Aufzug im Haus

+ Einzelgarage

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Urdenbach liegt elf Kilometer südöstlich der Düsseldorfer Innenstadt direkt am Rhein. Hier wohnt man innerhalb der Stadtgrenzen, aber lebt dennoch ländlich.

So stößt man in Urdenbach noch auf gedrungene Fachwerkhäuser und Straßen mit Kopfsteinpflaster. Die Mehrheit der Wohngebäude besteht heute aber aus schönen, teils exklusiven Einfamilienhäusern. Wem der eigene Garten nicht genügt, hat es nicht weit bis zu grünen Naherholungsflächen. Im Norden grenzt der Stadtteil an den Benrather Schlosspark, der gesamte Süden des Stadtteils besteht aus Wiesen, Feldern und Wald. Mehrere Bäche durchfließen das Gebiet, und das Naturschutzgebiet "Urdenbacher Kämpfe", ein ökologisches Kleinod, ist ein beliebtes Ausflugsziel. Im Stadtteil befinden sich zwei Grundschulen, eine

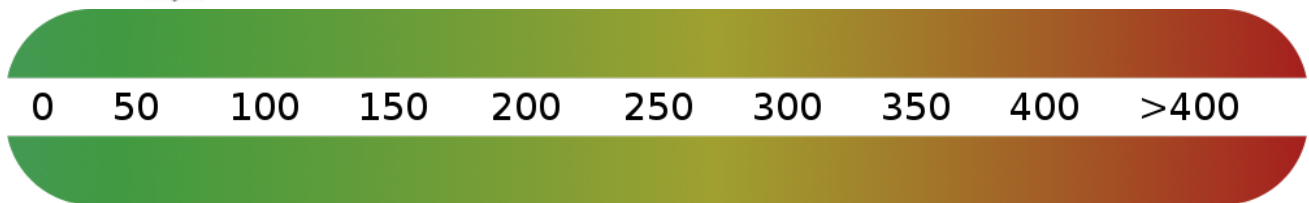
Realschule und ein Gymnasium. Den Einkauf für den täglichen Bedarf kann man im Stadtteil erledigen, möchte man aus einem breiteren Angebot auswählen, ist man via Urdenbacher Allee mit dem Auto oder dem Bus in wenigen Minuten im Benrather Zentrum. Über die nahe A 59 gelangt man auf direktem Weg in die Düsseldorf Innenstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	67,60 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie

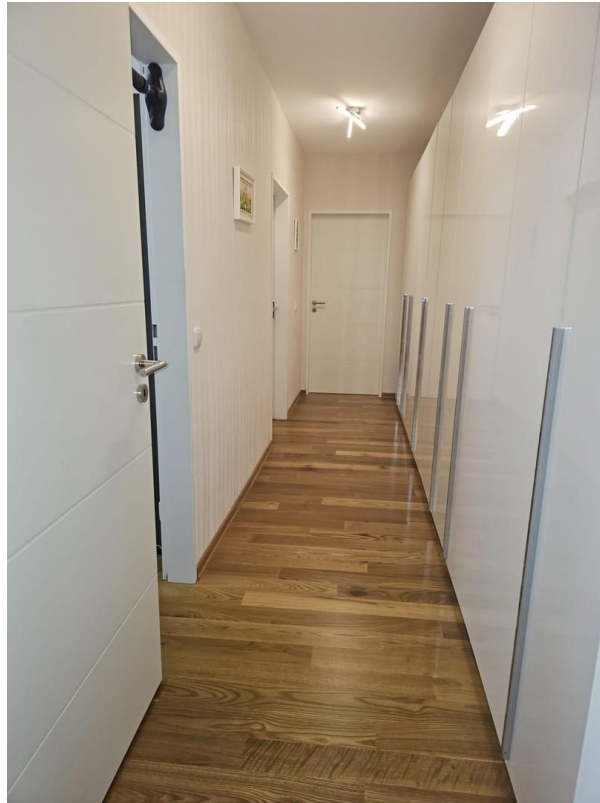


Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur 2



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Vorraum Badezimmer u. Gäste-WC



Eingang

Exposé - Galerie



Diele



Außenansicht

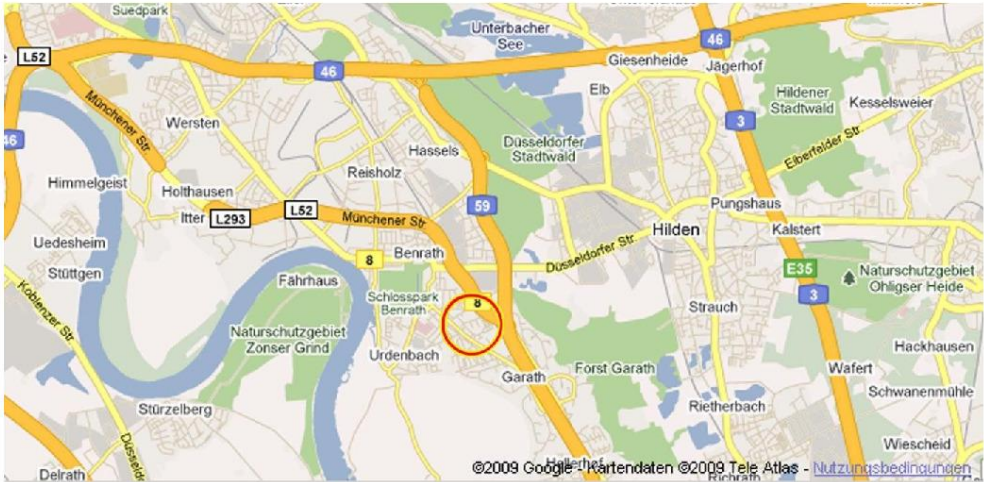
Exposé - Grundrisse

Grundriss



Exposé - Grundrisse

MAKROLAGE



MIKROLAGE

