

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Düsseldorf

### DHH in Toplage in Düsseldorf-Urdenbach - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-329930

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **749.000 €**

40593 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	510,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	129,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Doppelhaushälfte besticht durch ihre unverbaubare 1A-Lage.

Urdenbach bildet zusammen mit Benrath den südlichsten Stadtteil von Düsseldorf.

Urdenbach bezeichnet sich selbst als "Dorf mit Herz" und ist bekannt für sein alljährlich stattfindendes Erntedankfest weit über die Stadtgrenze von Düsseldorf hinaus. Der Stadtteil erfreut sich in den letzten Jahren zunehmender Beliebtheit -sozusagen dörflicher Charme mit "Großstadtleben" in naher Reichweite.

Die Immobilie ist durch das Wohnumfeld hervorragend geeignet für eine Familie mit Kindern. Aber auch ein Paar/Single mit gesteigertem Platzbedarf durch beispielsweise Homeoffice könnten hier ihr neues Zuhause finden.

Die Wohnfläche von 129 qm verteilt sich auf zwei Stockwerke:

EG:

Nachdem Sie das Haus durch den seitlichen Eingang betreten haben, gelangen Sie durch den Flur in die geräumige Wohn-Küche mit Zugang zum sich anschließenden Wohnzimmer.

Rechterhand treten Sie durch eine große zweiflügelige Tür ein in das große, lichtdurchflutete, mit Echtholzparkett ausgestattete Wohnzimmer mit Zugang zum Garten mit großer Terrasse. Im Garten befindet sich ein großer Pool mit römischer Treppe, der aktuell nicht in Betrieb ist.

Ein Gäste-WC rundet die Räumlichkeiten im Erdgeschoß ab. Über eine Treppe gelangen Sie in den zweiten Stock. Sollte es einmal erforderlich werden, lässt die Breite der Treppe den Einbau eines Treppenlifts zu.

2. Stock:

Hier befindet sich das Schlafzimmer mit Blick in den Garten. Morgens wachen Sie mit unverbaubarem Blick auf das Landschaftsschutzgebiet Urdenbacher Kämme auf. Ferner gibt es drei weitere Zimmer, die wahlweise als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Zwei Badezimmer, eines mit Badewanne und eines mit Dusche beschließen die Räumlichkeiten in dieser Etage.

Die Garage befindet sich sehr vorteilhaft unmittelbar neben dem Hauseingang.

Das Objekt ist vollunterkellert. Im Keller, der viel Stauraummöglichkeiten bietet, befindet sich auch ein zu Wohnzwecken ausgebauten Zimmer (nicht Teil der Wohnflächenberechnung), welches sich vielfältig nutzen lässt.

Vom Keller haben Sie durch eine Treppe Zugang zum Garten.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Der Zustand einer Immobilie lässt sich durch Sanierungsmaßnahmen signifikant verbessern, die Lage ist unveränderbar.

Fazit:

Sie haben hier die Gelegenheit, eine Immobilie zu erwerben in hervorragender Lage mit Entwicklungspotenzial und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC

## Lage

Toplage innerhalb des Stadtteils Urdenbach , UNVERBAUBAR, direkt am Landschaftsschutzgebiet Urdenbacher Kämpe. Spaziergänger, Fahrradfahrer und auch Hundehalter kommen hier gleichermaßen auf ihre Kosten.

Sehr ruhige Sackgassenlage mit gewachsenem Wohnumfeld.

Gute Infrastruktur, Kitas und Schulen in unmittelbarer Nähe.

Gute medizinische Versorgung gewährleistet, da Benrather Krankenhaus fußläufig erreichbar.

Günstige verkehrstechnische Lage für Pendler, da gute Verkehrsanbindung in die Düsseldorfer Innenstadt über Schnellstraße. Die Autobahnen A 59 und A 46 als auch der Benrather Bahnhof sind in wenigen Autominuten erreichbar. Gute Anbindung an den ÖPNV.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	297,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Blick Wohnzimmer in den Garten



Haustüre

# Exposé - Galerie



Blick Haustüre in Diele



Blick von Treppe auf Diele

# Exposé - Galerie



Treppe ins OG



Gäste WC EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Küche im Plan)



Türe Wohnzimmer in Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Teil 2)



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Zimmer OG

# Exposé - Galerie

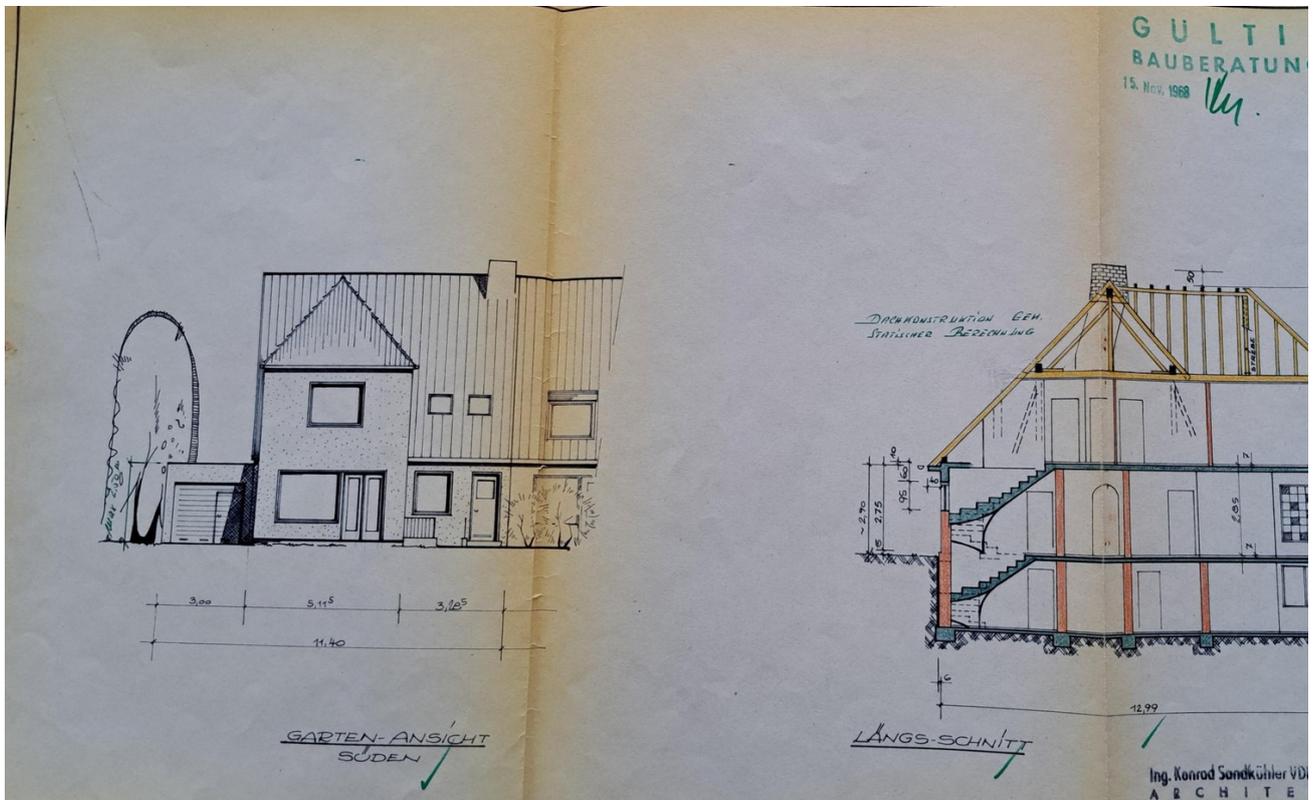
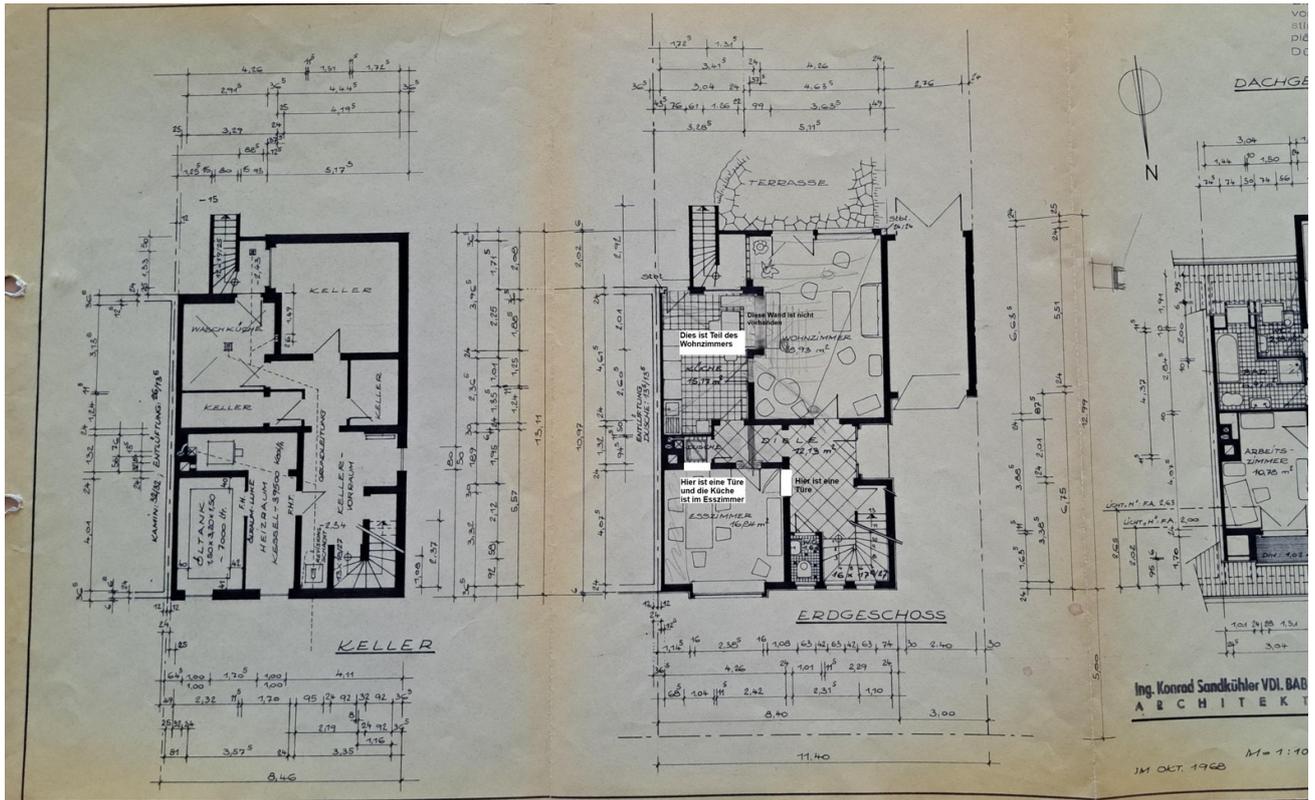


Flur OG



kleines Bad mit Dusche OG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.



Wohnflächenberechnung nach DIN 283

ERDGESCHOB

Wohnzimmer:	4,63 <sup>5</sup> · 6,63 <sup>5</sup> = 30,75		
./.	0,37 <sup>5</sup> · 2,49 = 0,93		
	29,82 - 3%	-	28,93 m <sup>2</sup>
ESSZIMMER:	4,26 · 4,07 <sup>5</sup> = 17,26 - 3%	-	16,84 m <sup>2</sup>
KUCHE:	3,04 · 4,61 <sup>5</sup> = 14,03		
	+ 0,37 <sup>5</sup> · 2,01 = 0,75		
	+ 1,72 <sup>5</sup> · 0,50 = 0,86		
	15,64 - 3%	-	15,17 m <sup>2</sup>
DIELE:	2,31 <sup>5</sup> · 3,88 <sup>5</sup> = 8,99		
	+ 2,66 · 1,32 = 3,51		
	12,50 - 3%	-	12,13 m <sup>2</sup>
WC:	1,01 · 1,63 <sup>5</sup> = 1,65 - 3%	-	1,60 m <sup>2</sup>
Duschraum:	1,04 · 0,94 <sup>5</sup> = 0,98 - 3%	-	0,95 m <sup>2</sup>
			<u>75,62 m<sup>2</sup></u>

OBER- BZW. DACHGESCHOB

Eltern:	4,63 <sup>5</sup> · 3,72 <sup>5</sup> = 17,26 - 3%	-	16,75 m <sup>2</sup>
Kinder:	3,52 <sup>5</sup> · 3,26 = 11,49 - 3%	-	11,15 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer:	3,04 · 4,07 <sup>5</sup> = 12,39		
(-)	68 <sup>5</sup> · 1,70 = 1,16		
	11,23		
(-)	3,04 · 0,04 = 0,12		
	11,11 - 3%	-	10,78 m <sup>2</sup>
			<u>38,68 m<sup>2</sup></u>
		Übertrag:	38,68 m <sup>2</sup>

Übertrag: 38.68 m<sup>2</sup>

Austritt:	4,07	. 1,00	= 4,07	- 75%	-	1,02 m <sup>2</sup>
Gäste:	3,01	. 2,50	= 7,53			
	+ 0,56 <sup>5</sup>	. 1,24	= 0,70			
	+ 1,40	. 0,50	= 0,70			
			8,93			
	- 3,57 <sup>5</sup>	. 0,04	= 0,14			
	- 1,40	. 0,25	= 0,35			
			8,44	- 3%	-	8,20 m <sup>2</sup>
Bad:	3,04	. 1,74 <sup>5</sup>	= 5,30			
	+ 1,24	. 1,10	= 1,36			
			6,66	- 3%	-	6,47 m <sup>2</sup>
WC:	1,50	. 2,00	= 3,00			
	(-) 1,50	. 0,50	= 0,75			
			2,25	- 3%	-	2,18 m <sup>2</sup>
Flur:	1,66 <sup>5</sup>	. 2,28 <sup>5</sup>	= 3,80			
	+ 3,11	. 1,01	= 3,14			
	+ 1,15	. 3,36	= 3,86			
			10,80	- 3%	-	10,48 m <sup>2</sup>
Balkon						
über Garage:	<del>2,85</del>	. <del>4,00</del>	= <del>11,40</del>	- 75%	-	<del>2,85 m<sup>2</sup></del>

69,88 m<sup>2</sup>  
~~69,88 m<sup>2</sup>~~  
 -----  
 66,68

Zusammen: Erdgeschoß: 75,62 m<sup>2</sup>  
 Obergeschoß: 69,88 m<sup>2</sup>  
 145,50 m<sup>2</sup>

10% of Gesamtwert 14,55

Düsseldorf im Oktober 1968 138.97  
 Golzheimer Str. 102  
 Tel. 486700

Ing. Konrad Sandkühler VDI. BAB

ARCHITEKT  
*Konrad Sandkühler*