

Exposé

Doppelhaushälfte in Düsseldorf

Liebevoll saniertes Siedlungshaus (Doppelhaushälfte) provisionsfrei zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-434285

Doppelhaushälfte

Verkauf: **639.000 €**

40627 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1933	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	602,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	122,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	14,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei von Privat zu verkaufen.

Makler- und Vermittleranfragen werden nicht beantwortet.

Eine Kontaktaufnahme durch die Eigentümer und eine nachfolgende Vereinbarung von Besichtigungsterminen mit den privaten Interessenten erfolgt nur bei vorheriger, vollumfassender Angabe eigener Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefon, E-Mail-Adresse) seitens der Interessenten.

Von Privat zu verkaufen ist eine ruhig gelegene und liebevoll sanierte Doppelhaushälfte im Düsseldorfer Stadtteil Vennhausen.

Es handelt sich um ein seit 2015 aufwändig saniertes Siedlungshaus mit Anbau und einer Gesamtwohnfläche von 122 m². Hiervon befinden sich ca. 104 m² im EG und etwa 18 m² im OG (Bodenfläche 23 m²). Das Haus ist teilweise unterkellert ("Kriechkeller" ca. 14 m²).

Das Haus steht auf einem 602 m² großen Grundstück. Es besteht ein B-Plan für das Gebiet.

Der Energieausweis liegt vor (01/2026). Dieser weist einen Energieverbrauch von 71,4 kwh/(m² · 2) aus (Energieeffizienzklasse "B").

Folgende Sanierungen / Umbauten wurden seit 2015 bis 2025 vorgenommen:

- Änderung des Grundrisses u.a. mit Gestaltung eines offenen Wohnbereiches mit Küche, Ess- und Wohnbereich

- Neue Brennwert-Gasheizung

- Neues Badezimmer (bodentiefe Dusche, Glastrennwand, hochwertige Sanitärobjekte, Waschtischunterschrank Duravit, großformatige Wandfliesen, Feinsteinzeug in Holzoptik am Boden)

- Erneuerung aller Leitungen (Strom/Heizung/Wasser/LAN)

- Verlegung neuer Bodenbeläge in allen Zimmern (massives Echtholzparkett Eiche, Feinsteinzeug, Laminat)

- Einbau neuer Innentüren (weiß) mit hochwertigen Türgriffen

- Einbau neuer Haustür (Holz, Mehrfachverriegelung, Schließanlage)

- Sanierung der Geschosstreppe zwischen EG und OG (Echtholzparkett Eiche, Treppenbeleuchtung)

- Erneuerung aller Fenster mit Wärmeschutzverglasung (teils auch einbruchhemmend)

- Montage elektrischer Rolläden an 5 Fenstern

- Einbau von Wärmedämmung am Dach von innen und oberen Geschossdecke, Dämmwert WLG 032

- Wärmedämmung der Fassade

- Errichtung von 2 großzügigen Terrassen (Bodenfläche 18 m² und 13,5 m²) jeweils mit Stromanschluss und Beleuchtung

- Montage einer elektrischen Pergola-Markise (Markilux compact)

- Neugestaltung Garten u.a. mit Gartenhaus (2 m x 2 m), Natursteinflächen (Travertin) und Brunnenanlage mit Wasserfällen

Ausstattung

Das Gebäude verfügt über räumliche Besonderheiten, die vor einer Besichtigungsanfrage bedacht werden sollten.

Das Objekt verfügt nur über ein gemeinsames WC/Bad im EG. Ein gesondertes Gäste-WC oder sanitäre Einrichtungen im OG sind nicht vorhanden.

Im EG befindet sich ein Zimmer als Durchgangszimmer zwischen Diele und Schlafzimmer. Dies wird von den Eigentümern heute als Ankleidezimmer genutzt. Es ist aber auch eine Nutzung z. B. als Büro oder als Kleinkinderzimmer denkbar.

Der Bereich Küche, Esszimmer und Wohnzimmer ist als ein großer Raum gestaltet.

Ein Kellerraum befindet sich lediglich unterhalb des Durchgangszimmers (etwa 14 m²). Es handelt sich um einen sogenannten "Kriechkeller" mit einer Deckenhöhe von etwa 1,75 m.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller

Sonstiges

Im Verkaufspreis nicht enthalten sind alle abgebildeten Aussstattungsgegenstände sowie das Möbiliar.

Lage

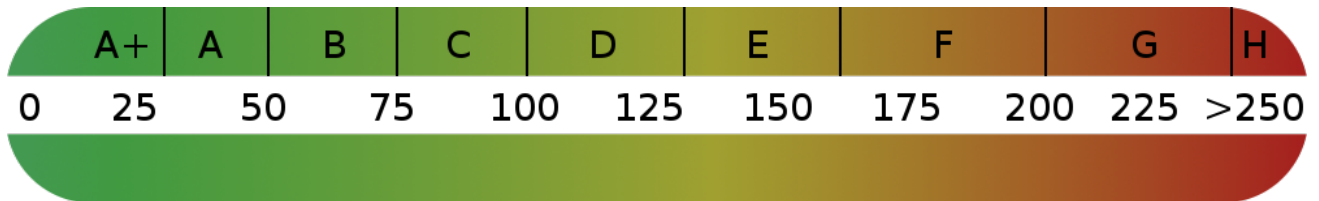
Das Objekt liegt in einer ruhigen Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr (Anlieger frei) im Stadtteil Vennhausen. Die Naherholungsgebiete Eller Forst und Unterbacher See sind in wenigen Minuten erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie umfangreiche öffentliche Infrastruktur sind ebenfalls im näheren Umfeld vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Eingangsbereich 2

Exposé - Galerie



Eingangsbereich 3



Anbau 1

Exposé - Galerie



Anbau 2



Anbau 3

Exposé - Galerie



Eingangsbereich 4



Weg Garten 1

Exposé - Galerie



Frontansicht



Anbau 4

Exposé - Galerie



Ankleide 1



Ankleide 2

Exposé - Galerie



Ankleide 3



Bad 1

Exposé - Galerie



Bad 2



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 3

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnen 1

Exposé - Galerie



Wohnen 2



Wohnen 3

Exposé - Galerie



Schlafbereich



Garderobe

Exposé - Galerie



Diele / Treppe 1



Diele / Treppe 2

Exposé - Galerie



Diele / Treppe 3



Treppe 4

Exposé - Galerie



OG links 1



OG links 2

Exposé - Galerie



OG links 3



OG rechts 1

Exposé - Galerie



OG rechts 2



Garten 1

Exposé - Galerie



Garten 2



Garten 3

Exposé - Galerie



Garten 4



Terrasse vorne 1

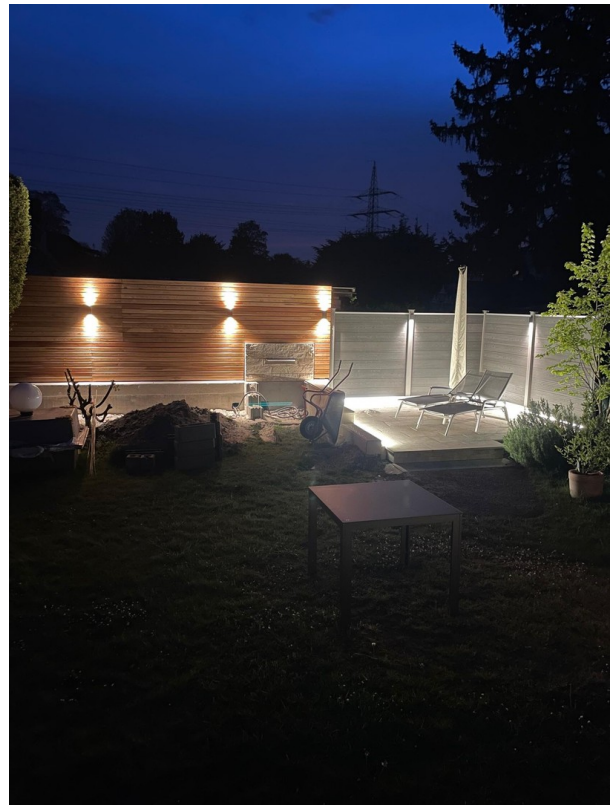
Exposé - Galerie



Terrasse vorne 2



Terrasse hinten 1



Terrasse hinten 2

Exposé - Anhänge

1. Wohnfläche

	Zimmer	Länge / m	Breite / m	Größe m²	Bemerkung	
	Wohn-/Esszimmer	7,73	4,40	34,01		
	Küche	0,23	2,93	0,67		
		2,45	3,81	9,33		
	Badezimmer	3,32	1,77	5,88		
	Diele	3,12	2,07	6,46		
	Treppe	2,27	0,89	2,02		
	Garderobe	0,24	0,77	0,18		
		1,31	1,67	2,19		
	HWR	1,94	1,67	3,24		
	Ankleidezimmer	1,23	1,03	1,27		
		3,62	3,02	10,93		
		1,69	1,05	1,77		
	Schlafzimmer	3,74	3,49	13,05		
	Zimmer OG links	3,57	1,76	6,28	Deckenhöhe über 2,00 m	
		1,56	1,09	1,70	Deckenhöhe über 2,00 m	
		3,57	1,14	2,03	Deckenhöhe 1,0 m bis 2,0 m	
					Bodenfläche 3,57 m x 2,92 m zzgl. 1,56 m x 1,09 m = 12,12 m²	
	Zimmer OG rechts	3,48	1,72	5,99	Deckenhöhe über 2,00 m	
		0,83	0,15	0,12	Deckenhöhe über 2,00 m	
		3,48	1,08	1,88	Deckenhöhe 1,0 m bis 2,0 m	
					Bodenfläche 3,48 m x 3,36 m = 11,69 m²	
	Terrasse 1	4,46	3,94	8,79	Bodenfläche 4,46 m x 3,94 m = 17,57 m²	
	Terrasse 2	3,65	3,65	6,66	Bodenfläche 3,65 m x 3,65 m = 13,32 m²	
	Gesamt:			124,47		
	Erdgeschoss ohne Terrassen			91,01		
	Erdgeschoss mit Terrassen			106,46		
	Obergeschoss			18,01	Bodenfläche gesamt: 23,81 m²	
	Gesamt:			124,47		