

Exposé

Dachgeschosswohnung in Düsseldorf-Urdenbach

3 Zimmer-DG-Wohnung mit Balkon & Blick in den Garten



Objekt-Nr. OM-435039

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **328.000 €**

Ansprechpartner:
Detlev Schmidt

Urdenbacher Dorfstrasse 34
40593 Düsseldorf-Urdenbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1985	Hausgeld mtl.	270 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	82,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	39,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	11.500 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus wurde von Professor Hermann Thesing, Architekt BDA und Dozent an der Universität Wuppertal entworfen und während der Bauphase begleitet.

Sein Anspruch war es, echten Lebensraum zu gestalten.

Die bewusste Entscheidung für zwei separate Treppenhäuser steht für ein durchdachtes Wohnkonzept, das Begegnungen ermöglicht und zugleich Privatsphäre wahrt. Großzügige Holz-Fensterformate sowie markante 45-Grad Erkerelemente prägen die Architektur. Sie sorgen für eine besondere Lichtführung in den Wohnungen und eröffnen weite Blickachsen ins Freie.

Ausstattung

Der ausgebaute Speicher mit ca. 39 m² ist über eine integrierte Einschubtreppe

direkt aus der Wohnung erreichbar und bietet flexibel nutzbare Ergänzungsfläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Bodenbeläge sind durch den Erwerber neu zu gestalten.

Teilmodernisiert (Wände, Türzargen, Innentüren, Fenster). Die Modernisierungsarbeiten sind bereits zu rund 60% umgesetzt und werden derzeit fertiggestellt.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die Aufteilung des Hauses in Wohnungseigentum befindet sich derzeit in notarieller Bearbeitung.

Nach Beurkundung der Teilungserklärung erfolgt die Anlegung der einzelnen Wohnungsgrundbücher. Dieser Prozess nimmt erfahrungsgemäß einige Monate in Anspruch und wird für Juni/Juli 2026 erwartet.

Künftige Aufteilung im Überblick

- 18 Eigentumswohnungen
- 10 Doppelgaragen
- 9 Stellplätze
- 7 Zusatzkellerräume
- 3 Fahrrad-/Motorradboxen
- 3 Gartenflächen

Der gesamte Ablauf erfolgt transparent und in enger notarieller Begleitung, sodass

für Erwerber ein klar strukturierter und rechtssicherer Rahmen gewährleistet ist. Im Zuge der Neuordnung der Gartenflächen wird auch die gesamte gemeinschaftliche Garten- und Außenanlage neu gestaltet. Dazu gehören auch die Modernisierung der Stellplätze, die Errichtung eines großen, überdachten Fahrradständers und der abschließbaren Fahrrad-/Motorradboxen.

Die Wege und Pflasterungen werden ebenfalls erneuert. Die Fertigstellung ist zum Juni/Juli 2026 geplant.

Die gesamten Kosten dieser Maßnahmen und die organisatorische Umsetzung werden von den Verkäufern übernommen.

Zur INFO: Öffentliche Besichtigung am 14. März 2026 um 14 Uhr.

Lage

Urdenbach zählt zu den ältesten gewachsenen Ortsteilen im Süden der Landeshauptstadt. Seine Ursprünge reichen bis ins Mittelalter zurück. Noch heute prägen historische Hofanlagen, ruhige Wohnstraßen und die unmittelbare Nähe zum Rhein das charakteristische Bild des Stadtteils.

Die gelungene Verbindung aus dörflicher Struktur und urbaner Anbindung ist ein Merkmal von Urdenbach. In unmittelbarer Umgebung bieten die Rheinauen mit ihren weitläufigen Naturschutzflächen sowie der Schlosspark Benrath vielfältige Möglichkeiten zur Erholung. Auch der Benrather Ortskern und die Düsseldorfer Innenstadt sind schnell erreichbar und bereichern den Alltag mit Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten.

Die Urdenbacher Dorfstraße befindet sich in gewachsener, sehr begehrter Wohnlage. Sie umfasst eine solide Bestandsbebauung mit hohem Eigentumsanteil. Dies schafft ein stabiles, nachbarschaftliches Umfeld. Eine Lage, die hohe Lebensqualität mit nachhaltiger Werthaltigkeit verbindet.

Alles bequem zu Fuß erreichbar

Kurze Wege für die Nahversorgung,

ÖPNV und Erholung:

Edeka – 2 Min. | 159 m

Bäckerei – 2 Min. | 145 m

Ahorn-Apotheke – 3 Min. | 225 m

Bushaltestelle – 2 Min. | 166 m

Schlosspark Benrath – 10 Min. | 825 m

Rheinauen – 14 Min. | 1,1 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,48 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



45 Grad Fensterelemente

Exposé - Galerie



Vorderfront



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Vorderfront



Vorderfront

Exposé - Galerie



Garten



Rückansicht

Exposé - Galerie



Zeit für Eigentum mit Charakter in Alt-Urdenbach

**Zwei Eigentumswohnungen in
gewachsener Lage zu verkaufen**

- 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss
- 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- Haus aus Familienhand (Baujahr 1985)
- Nähe Rhein & Schlosspark

**Öffentliche Besichtigung am
Samstag, 14. März 2026**

Mehr erfahren auf der Rückseite >>

Öffentliche Besichtigung

Öffentliche Besichtigung

Urdenbacher Dorfstraße 32 & 34
Düsseldorf-Urdenbach

Samstag 14. März um **14:00 Uhr**
3-Zimmer-DG mit Balkon & Spitzboden
(Haus Nr. 34)

82 m² (+39 m²) - Kaufpreis: 328.000 €

Samstag 14. März um **15:00 Uhr**
2-Zimmer-Wohnung 1. OG mit Balkon
(Haus Nr. 32)

54 m² - Kaufpreis: 217.250 €

Eigentum in vertrauter Umgebung.

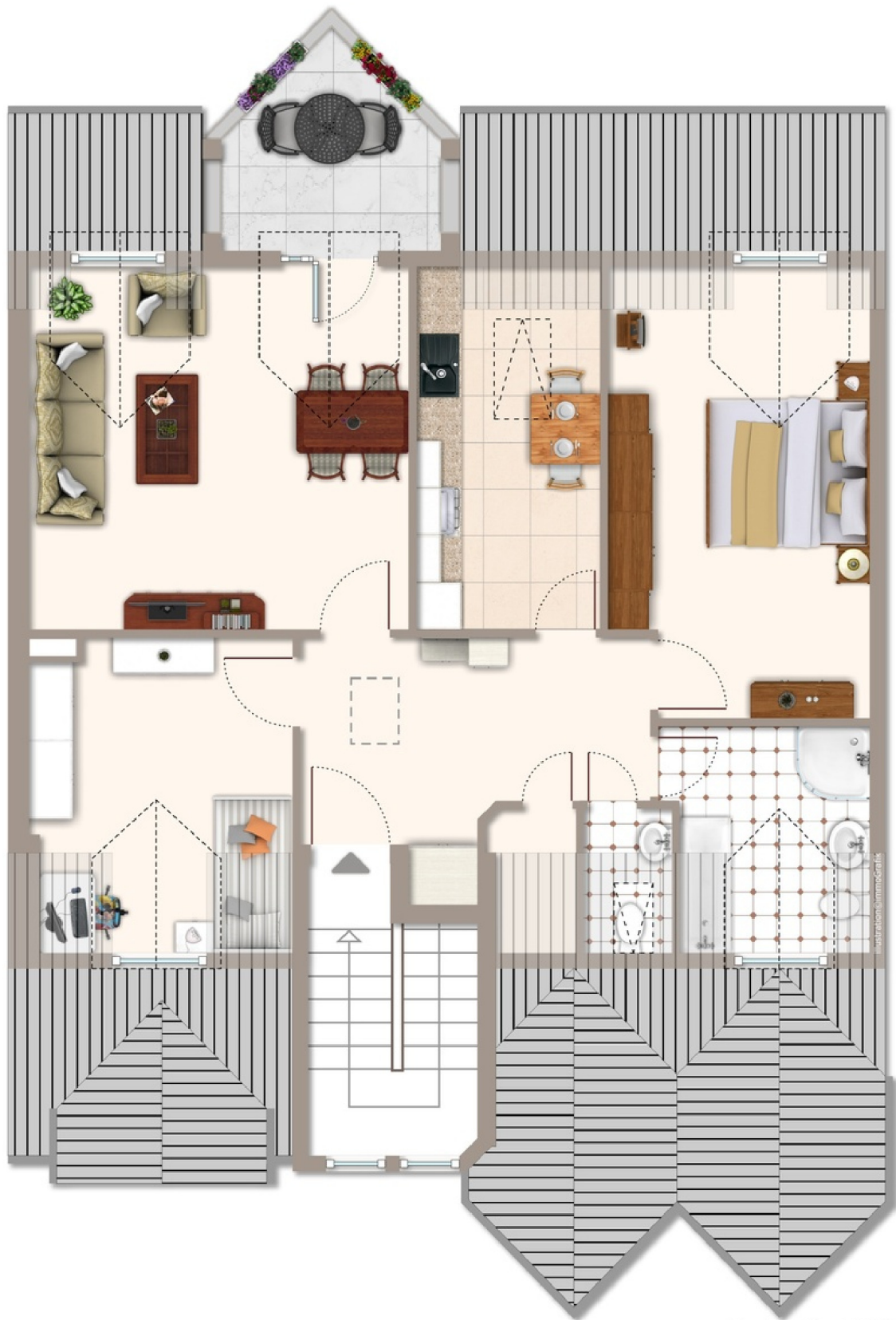
**Eine Gelegenheit für alle, die
Urdenbach bereits schätzen
oder jemanden kennen,
der hier zuhause sein möchte.**

Wir freuen uns auf Ihren Besuch.
Sandra Schlipköter-Schmidt & Detlev Schmidt

Öffentliche Besichtigung

Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposé - Anhänge

1. Lageplan neuer Gartenbereich

Lageplan

