

Exposé

Mehrfamilienhaus in Düsseldorf

Repräsentatives 3 Mehrfamilienhaus in Düsseldorf - Mörsenbroich



Objekt-Nr. OM-441632

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **945.000 €**

Scheffelstr. 138
40470 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1927	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	475,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	215,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Investment- und Wertsteigerungspotenzial.

Die Kombination aus bereits modernisierter Erdgeschosswohnung zur Eigennutzung oder Neuvermietung, der bestehenden Mieteinnahme im Obergeschoss sowie dem noch ausbaufähigen Dachgeschoss bietet dem Erwerber eine seltene und äußerst attraktive Perspektive. Durch die Fertigstellung der Dachgeschosswohnung kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und die Gesamtmiete nachhaltig gesteigert werden. Das großzügige Grundstück mit knappen 500m² stellt - insbesondere in Düsseldorf - einen erheblichen Substanzwert dar und eröffnet langfristig weiteres Entwicklungspotenzial. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Kapitalanleger mit Weitblick als auch für Eigennutzer, die Wohnen und Vermögensaufbau ideal miteinander verbinden möchten.

Ausstattung

Aufteilung:EG

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Küche

Diele

modernes Tageslichtbad

Highlights:

umfassend saniert

Fußbodenheizung

elektrische Rollläden

komplett erneuerte Elektrik

direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten

ideal zur Eigennutzung oder Neuvermietung

1. Obergeschoss - renoviert & vermietet

Wohnfläche: ca. 81 m²

Zimmer: 3,5

Aufteilung:

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Küche

2x Badezimmer

Wintergarten mit schönem Ausblick

1. Obergeschoss

Dachgeschoss (in Vorbereitung zum Ausbau)

Die Immobilie eignet sich ideal für:

Kapitalanleger

Mehrgenerationenwohnen

Eigennutzer mit zusätzlicher Mieteinnahme

Modernisierungen & Allgemeine Ausstattung

Gaszentralheizung (erneuert 2021)

neue Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung

Garagen

solides und gepflegtes Gesamtobjekt

Die Wohneinheiten im Detail

Erdgeschoss - vollständig saniert & frei zur Eigennutzung

Wohnfläche: ca. 81 m²

Zimmer: 3,5

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr: 1927

Bauphase: Haus fertig gestellt

Modernisierung/

Sanierung: zuletzt 2025

Objektzustand: Modernisiert

Ausstattung: Gehobene Qualität

Heizungsart: Zentralheizung

Wesentliche

Energieträger: Gas

Energieausweis: liegt zur Besichtigung vor

Modernisierungskosten berechnen

Lage

Lage

Düsseldorf-Mörsenbroich im Stadtbezirk 6 ist ein charmantes Viertel mit moderater Bevölkerungsdichte. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, mit der U-Bahn-Linie U78 sowie den Buslinien 730 und 760, die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum gewährleisten. Grüne Parks, gute Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe machen Mörsenbroich zu einem attraktiven Wohnort mit ruhiger Atmosphäre und guter Infrastruktur.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine ideale Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Wohnen aus:

hervorragende Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt

schnelle Erreichbarkeit von A52, A44 und A3

ÖPNV in fußläufiger Entfernung

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen

hoher Freizeitwert durch nahegelegene Grünflächen wie den Zoopark und den Nordpark

Diese Lage bietet sowohl Eigennutzern als auch Mietern eine dauerhaft hohe Wohn- und Lebensqualität und sorgt für eine nachhaltige Vermietbarkeit

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Frontansicht



Frontansicht



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer EG



Wohnzimmer+ Wintergarten

Exposé - Galerie



Flur EG



Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Schlafzimmer 1.OG

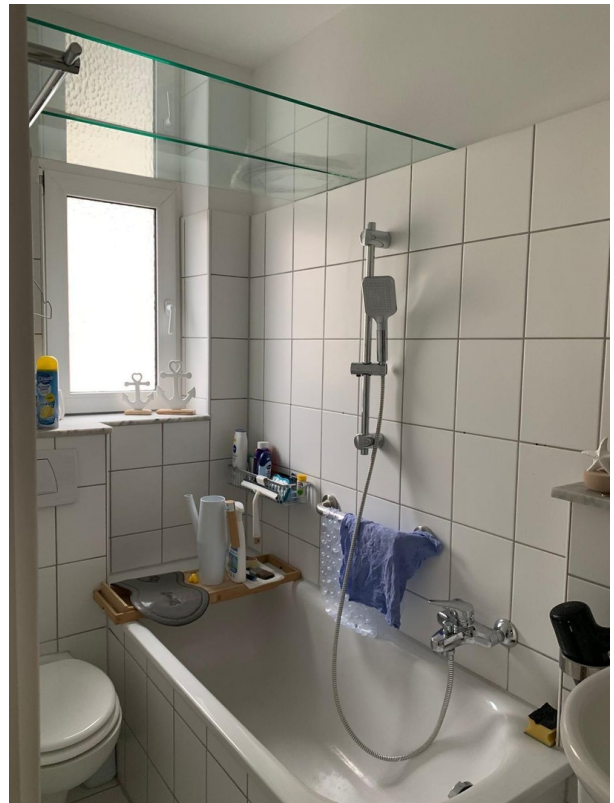
Exposé - Galerie



Wintergarten 1.OG

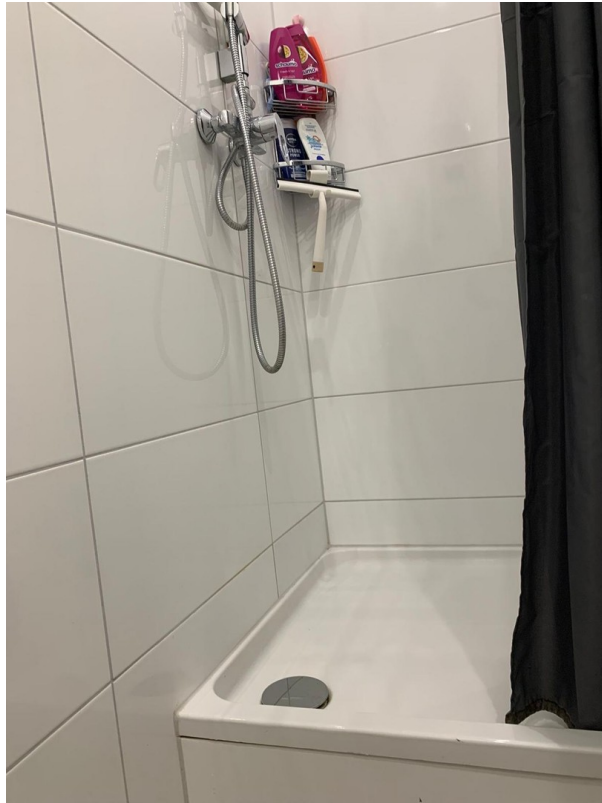


Wohnzimmer+ Wintergarten 1.OG

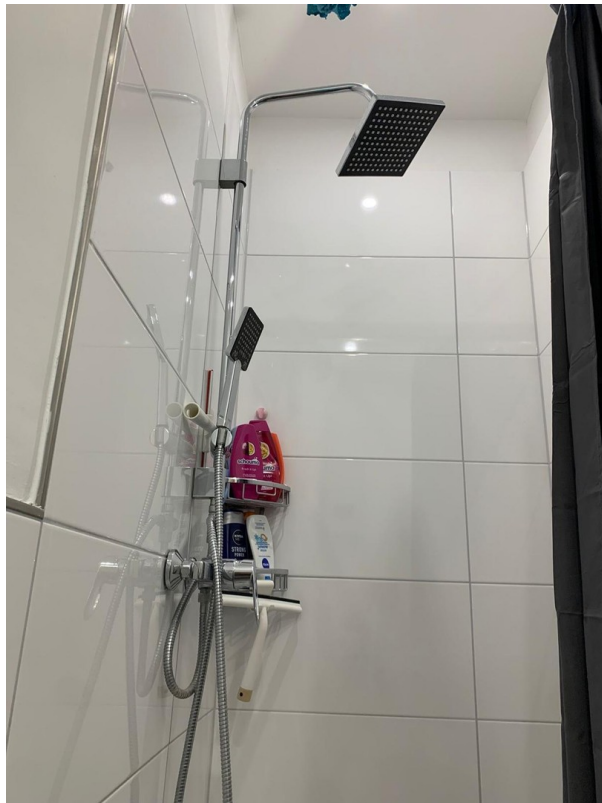


Badezimmer 1 1.OG

Exposé - Galerie



Badezimmer 2 1.OG



Badezimmer 2 1.OG

Exposé - Galerie



Badezimmer 2 1.OG



Küche 1.OG

Exposé - Galerie

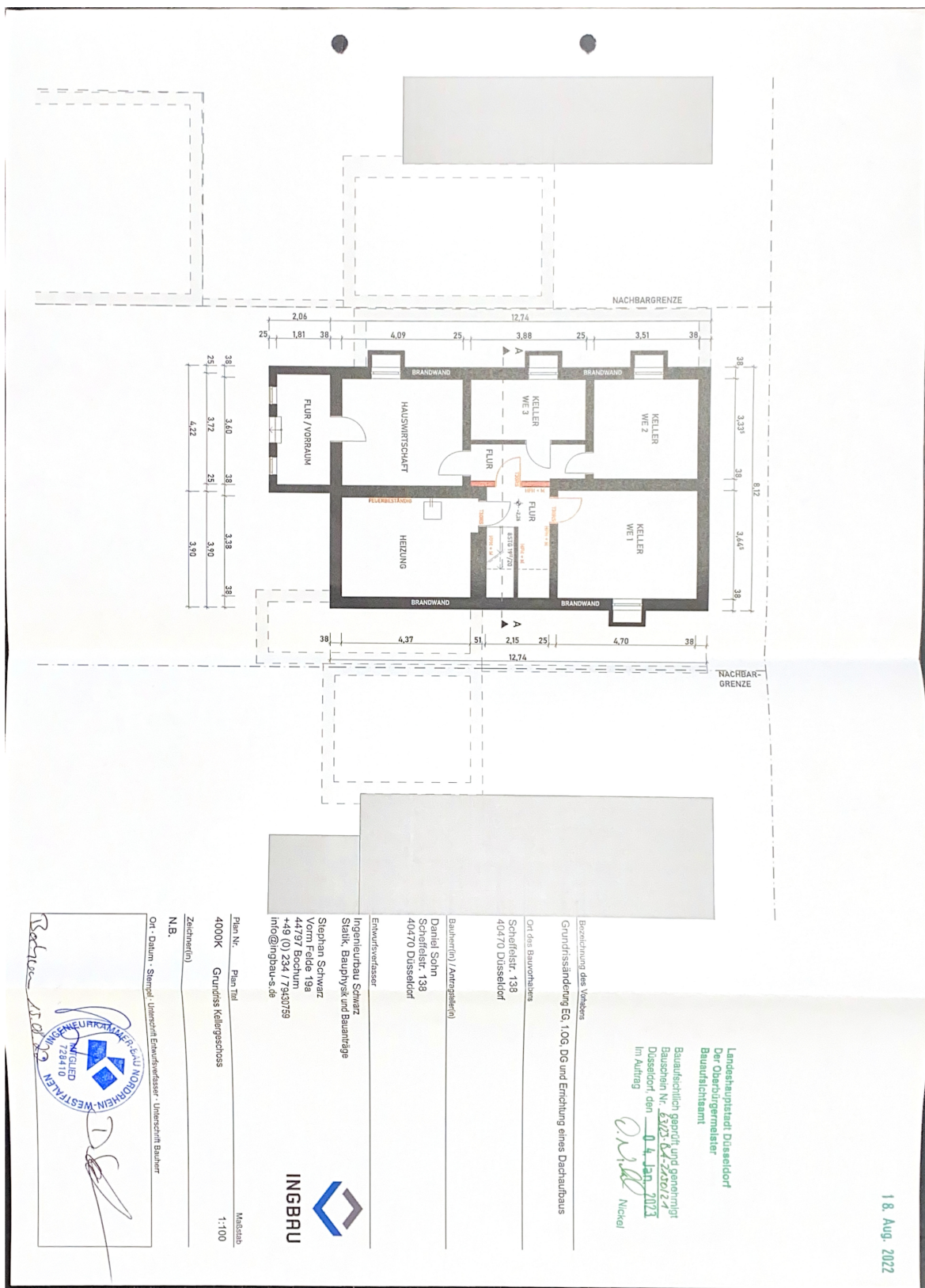


Garten

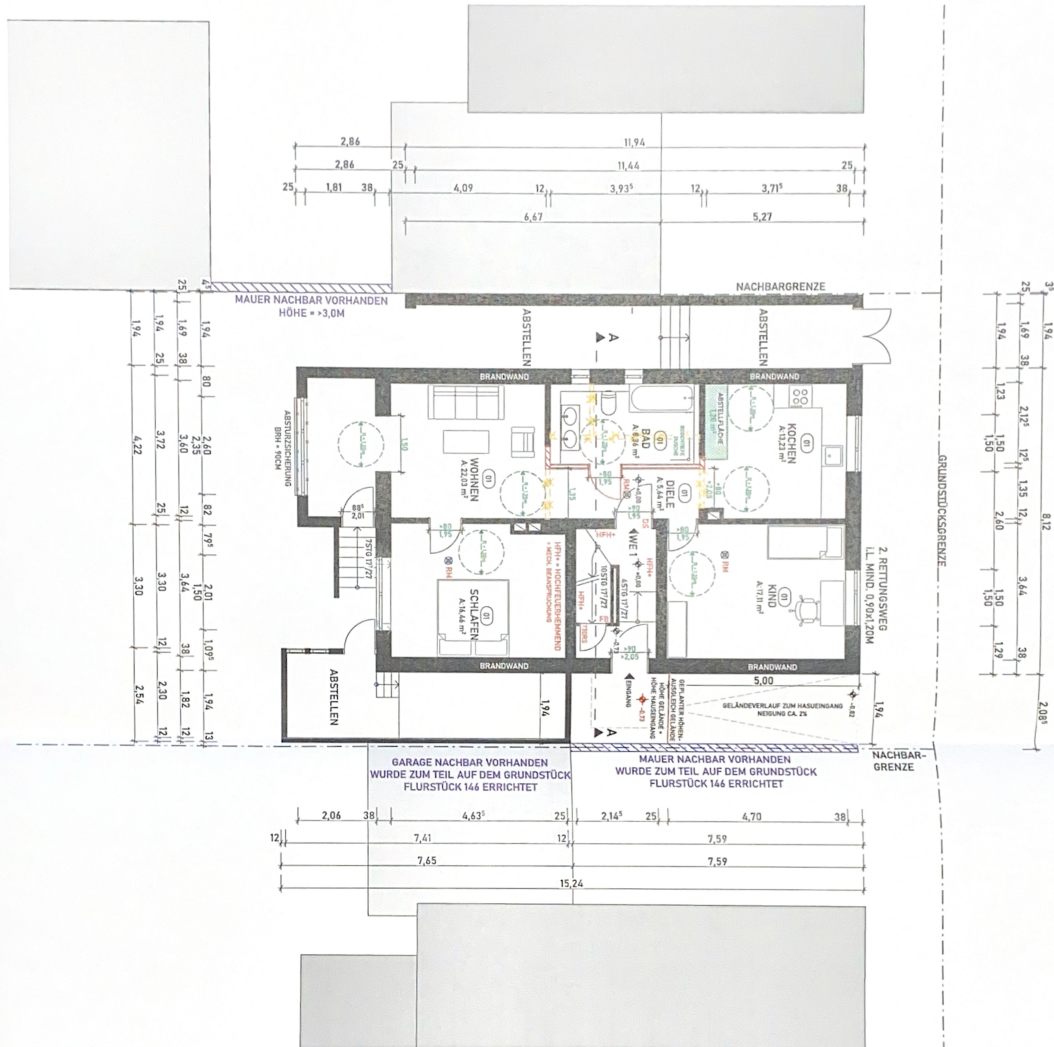


Garten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



SCHELFEN, 100% ABS, 3 BAU NRW
(SCHLAFEN, 100% ABS, 3 BAU NRW)
AUFENTHALTSZEITEN: 100% ABS, 3 BAU NRW

AUFLEBENS-PROJEKT FÜR DIE
KINDER DER ALTSIEDLUNG

HINWEIS ZU BRANDSCHUTZ IM TREPPENRAUM:
EG-DG TREPPENRAUMWÄNDE
AUSFÜHRUNG • HOCHFEUERHEBEND UND
ZUSÄTZLICH MIT AUCH UNTER ZUSÄTZLICHER
MECHANISCHER BEANSPRUCHUNG
HOCHFEUERHEBEND.

02. März 2022

Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Bauaufsichtsamt

Bauaufsichtlich geprüft und genehmigt
Bauschein Nr. 6313-B42750121
Düsseldorf, den 04. Jan. 2023
Im Auftrag

Nickel

Bezeichnung des Vorhabens

Grundrissänderung EG, 1.OG, DG und Errichtung eines Dachaufbaus

Ort des Bauvorhabens

Scheffelstr. 138
40470 Düsseldorf

Bauherr(in) / Antragsteller(in)

Daniel Sohn
Scheffelstr. 138
40470 Düsseldorf

Entwurfsvorläufer

Ingenieurbau Schwarz
Statik, Bauphysik und Bauanträge

Stephan Schwarz
Vorm Felde 19a
44797 Bochum
+49 (0) 234 / 79430759
info@ingbau-s.de

INGBAU



Plan Nr.	Plan Titel
4000	Grundriss Erdgeschoss (WE 1)

Maßstab
1:100

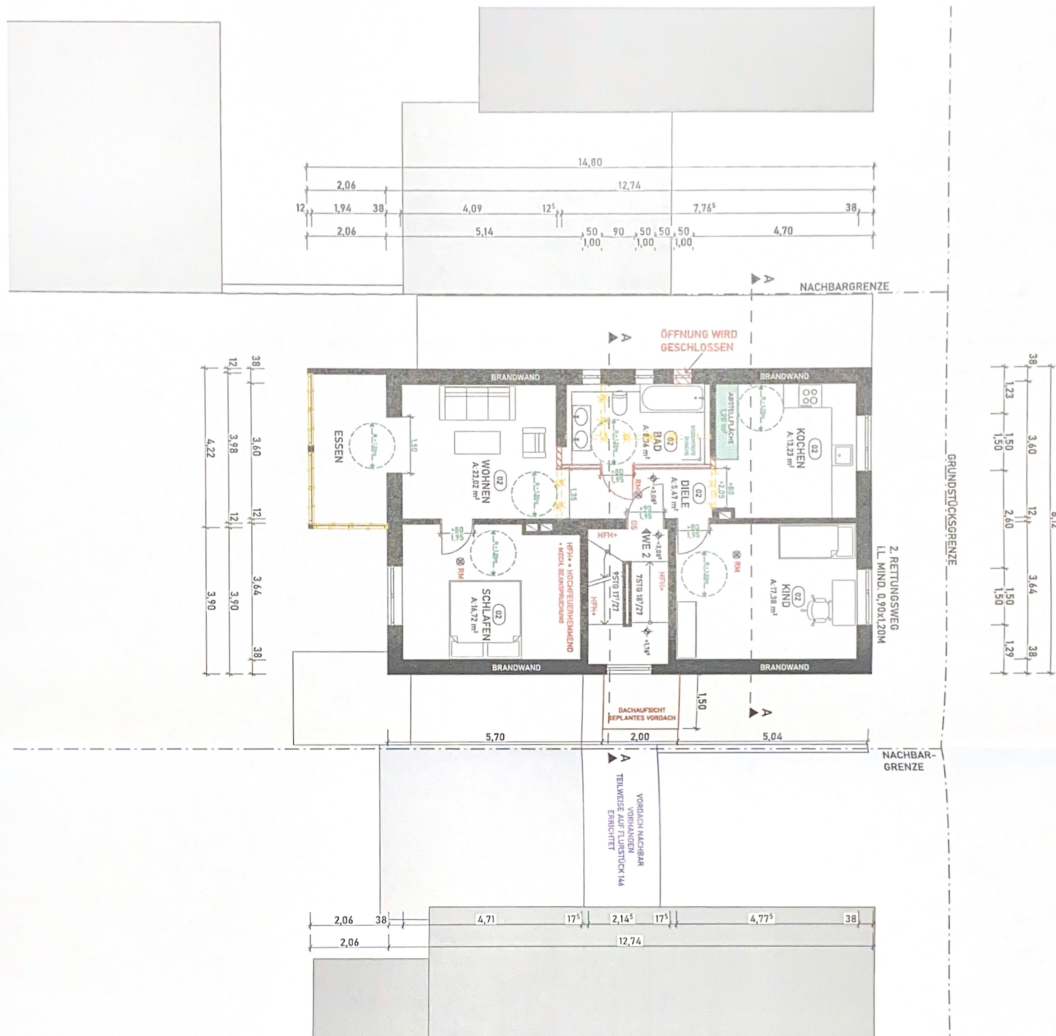
Zeichner(in)

N.B.

Ort · Datum · Stempel · Unterschrift Entwurfsverfasser · Unterschrift Bauherr

22

Exposé - Grundrisse



HINWEISLEGENDE

RAUCHWÄRMELER 507 ARE 3 BILD NIMM
AUFMERKSAMKEIT: Achten Sie auf die richtige
Anordnung der Wärmelers!

HINWEIS ZU BRANDSCHUTZ IM TREPPENHAUS:
EG-DG TREPPENHAUSWÄNDE
AUSFEHLEN MIT HOCHREISENDEM UND
ZUSÄTZLICH MIT HOCHREISENDEM UND
HÖRSTÄNDIGER BEI SPRÜHDUNG
HOCHREISENDEM

02. März 2022

Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Beauftragte/r:

Bauabschnitt geprüft und genehmigt
Bauschein Nr. 8823/84-140-2003
Düsseldorf, den 04. JAN. 2022
Im Auftrag

C. A. B. Nickel

Berechnung des Verkehrs
Grundrissänderung EG, 1. OG, DG und Errichtung eines Dachaufbaus

Ort des Bauvorhabens
Scheffelsr. 138
40470 Düsseldorf

Bauherr(in) / Auftraggeber(in)
Daniel Sohn
Scheffelsr. 138
40470 Düsseldorf

Entwurfserfasser

Ingenieurhaus Schwarz
Statik, Bauphysik und Bauanträge
Stephan Schwarz
Vonn Faldes 19a
44797 Bochum
+49 (0) 234 / 7943779
info@inghaus-s.de



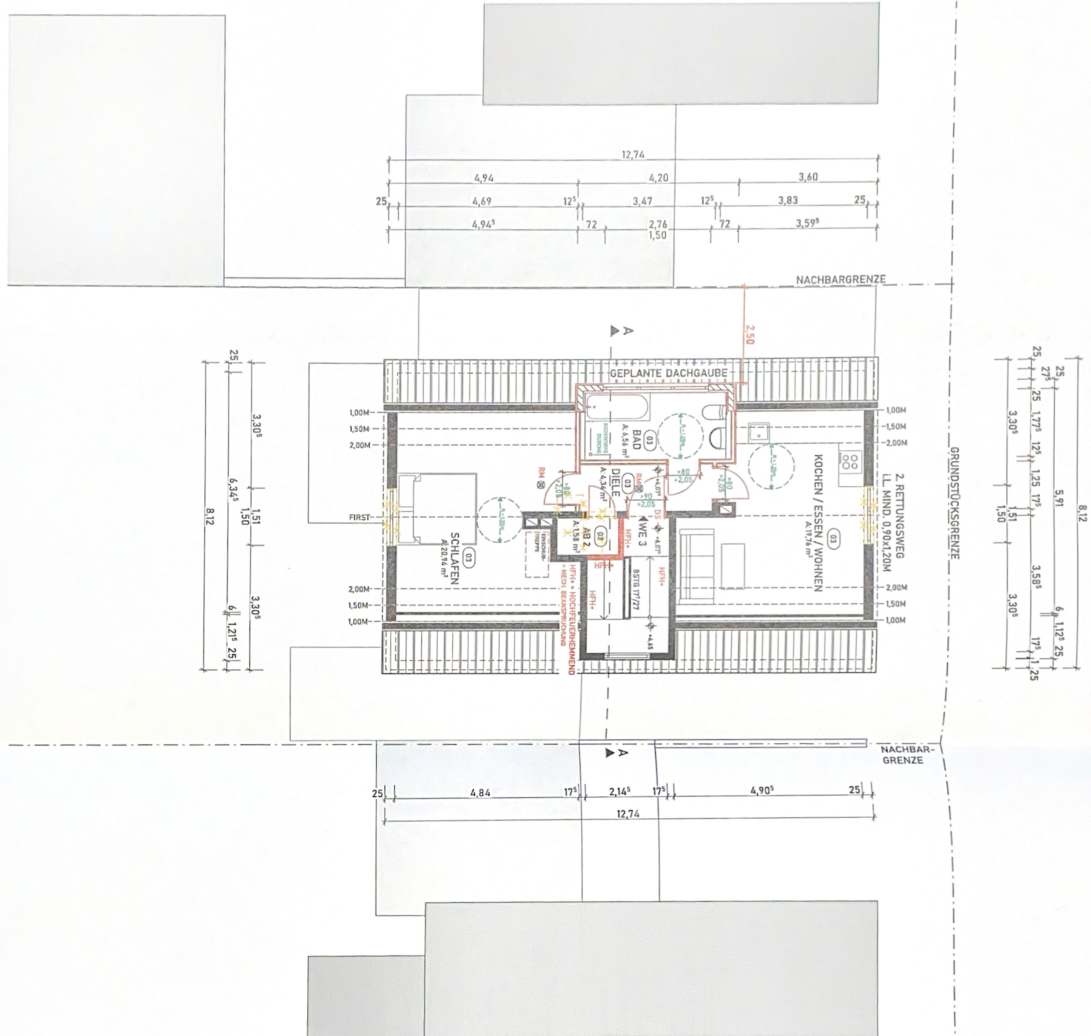
Plan Nr. Plan Titel Maßstab
4001 Grundriss 1. Obergeschoss (WE 2) 1:100

Zeichner(in)

N.B.
Ort - Datum - Stempel - Unterschrift Entwurfserfasser - Unterschrift Bauherr

Handwritten signature: f. b. w.

Exposé - Grundrisse



VER 947 ABS, 3 BÄU NRW
(SCHLAFKURVE, KREISLAUF, FLÜSS, DIE ALS BEWÄSSERUNG AUS
AUFENTHALTSSTÄNDEN BEWÄSSERUNG)

HINWEIS ZU BRANDSCHUTZ IM TREPPENRAUM:
EG-DG TREPPENRAUMWÄNDE
AUSFÜHRUNG * HOCHFEUERHEBEND UND
ZUSÄTZLICH MIT AUCH UNTER ZUSÄTZLICHER
MECHANISCHER BEANSPRUCHUNG
HOCHFEUERHEBEND.

Bausichtlich geprüft und genehmigt
Bauschein Nr. 6123-AA-2450124
Düsseldorf, den 04. Jan. 2023
Im Auftrag 

Bezeichnung des Verfahrens	Grundrissänderung EG, 1.OG, DG und Errichtung eines Dachaufbaus
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

40470 Düsseldorf

Dallier Sohn
Scheffelstr. 138
40470 Düsseldorf

+49 (0) 234 / 79430759
info@ingbau-s.de

Zeichner(in)

8/2