

# Exposé

## Reihenhaus in Düsseldorf

### Schönes Reihenhaus in Düsseldorf-Rath



Objekt-Nr. OM-449837

### Reihenhaus

Verkauf: **469.000 €**

Aplerbecker Straße 76  
40472 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1934	Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Energieträger	Gas
Zimmer	4,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses denkmalgeschützte Reihenhaus mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 106 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich in Düsseldorf-Rath und ist Teil der beliebten D-Zug-Siedlung, die in den Jahren 1929/1930 errichtet wurde.

Das Haus erstreckt sich über zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss und bietet insgesamt 4 Zimmer sowie 2 Badezimmer.

Das Erdgeschoss überzeugt durch seinen offenen und lichtdurchfluteten Grundriss.

Die maßgefertigte Einbauküche in hochglänzendem Weiß ist mit hochwertigen Siemens-Elektrogeräten ausgestattet, darunter:

Induktionskochfeld

Backofen mit Pyrolyse-Selbstreinigungsfunktion

Mikrowelle

integrierte Kühl- und Gefrierkombination

Umluft-Dunstabzugshaube

In der Arbeitsplatte sind mehrere Steckdosen eingelassen.

Ein Elektrokamin sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Zusätzlich ist ein Abluftrohr zur Gartenseite vorhanden, z. B. für ein mobiles Klimagerät.

Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Regendusche sowie eine elektrische Fußbodenheizung.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Homeoffice, Gäste- oder Hobbyraum). Auch hier ist ein Abluftrohr zur Gartenseite vorhanden.

Im Untergeschoss befindet sich ein weiteres Badezimmer mit Dusche.

Zusätzlich stehen zwei Kellerräume sowie ein Speicher als großzügige Abstellflächen zur Verfügung.

Der Garten ist über eine Treppe direkt vom Wohnzimmer aus erreichbar. Er bietet eine großzügige ca. 30qm große Terrasse und dank der Süd-West-Ausrichtung sonnige Stunden bis in den Abend.

Kernsaniert wurde das Haus im Jahre 2019.. Der Außenbereich wurde in 2024 erneuert.

## Ausstattung

Einbauküche mit Siemens Geräten

Elektro-Kamin

LED Einbaustrahler in allen Räumen

Hochwertiger Laminatboden mit Trittschalldämmung in allen Wohnräumen

Elektrische Fußbodenheizung im Bad (1.OG)

8 cm hohe Berliner Sockelleisten

Glatte Vliestapeten, überwiegend weiß gestrichen

Regendusche

Badezimmer mit großformatigen Fliesen:

Bodenfliesen: 120 × 60 cm

Wandfliesen: 80 × 80 cm

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Gemäß § 79 Abs. 43 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) besteht für Baudenkmäler keine Pflicht zu Erstellung oder Vorlage eines Energieausweises. Entsprechend sind in diesem Inserat keine energetischen Kennwerte angegeben.

Privatverkauf- es fällt keine Maklerprovision an.

## Lage

Das zu verkaufende Haus liegt in einer ruhigen Einbahnstraße im Stadtbezirk 6 von Düsseldorf. Düsseldorf Rath zeichnet sich durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus, mit der U-Bahn-Linie U72 und den Buslinien 730 und 752, die eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und anderer Stadtteile gewährleisten. Rath bietet eine angenehme Atmosphäre und ist sowohl für Familien als auch für junge Berufstätige und Rentner geeignet.

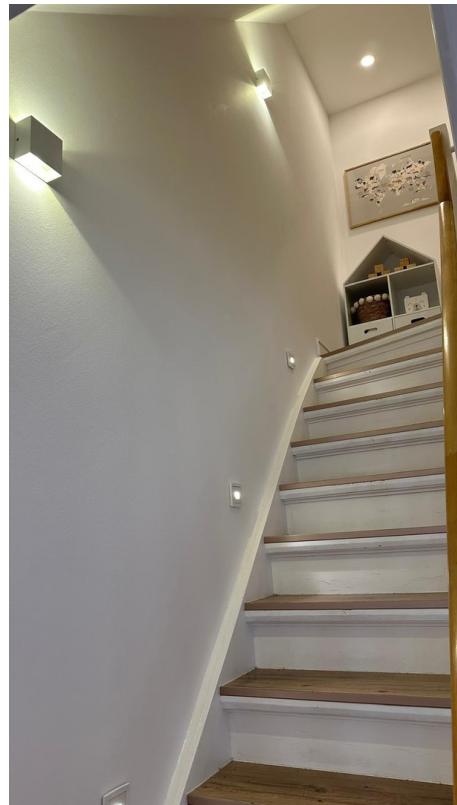
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



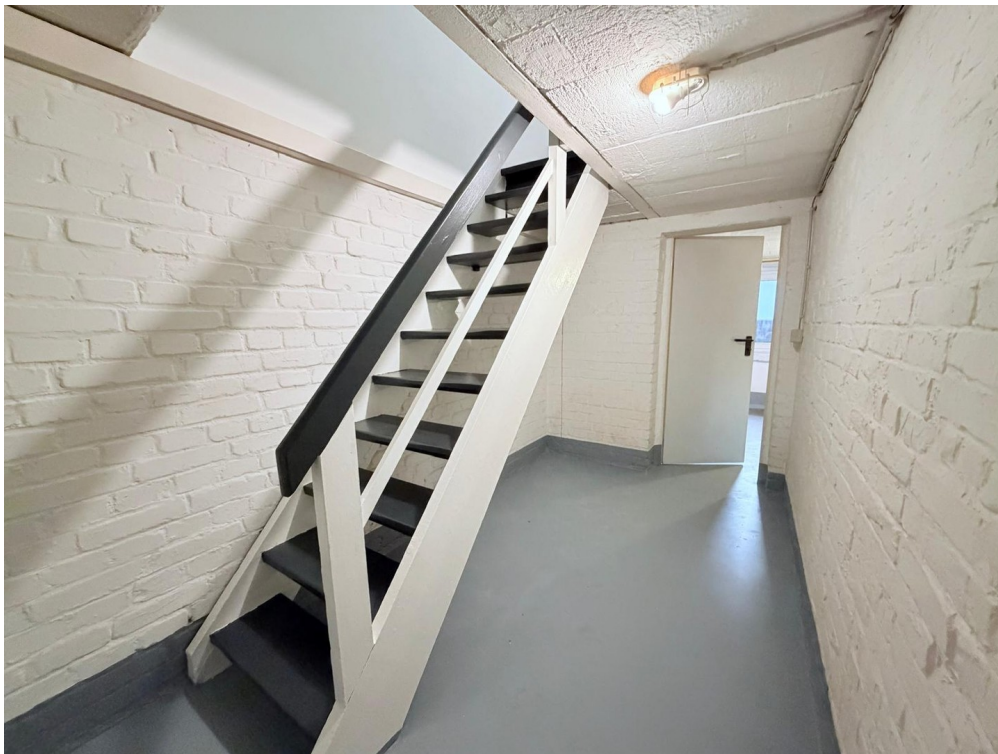
# Exposé - Galerie



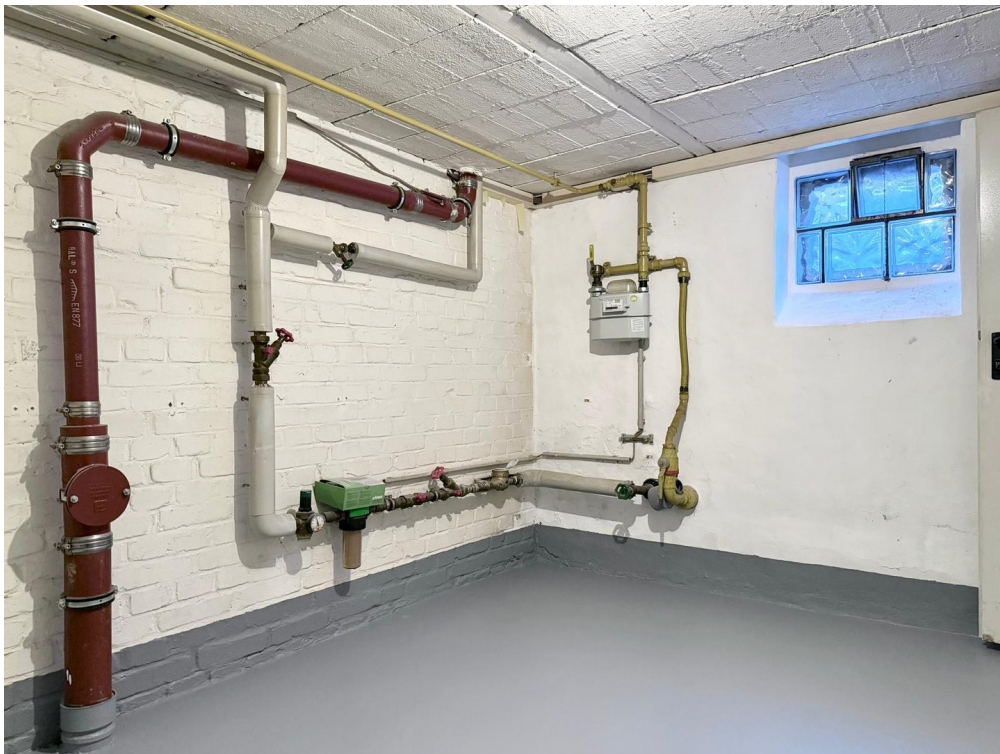
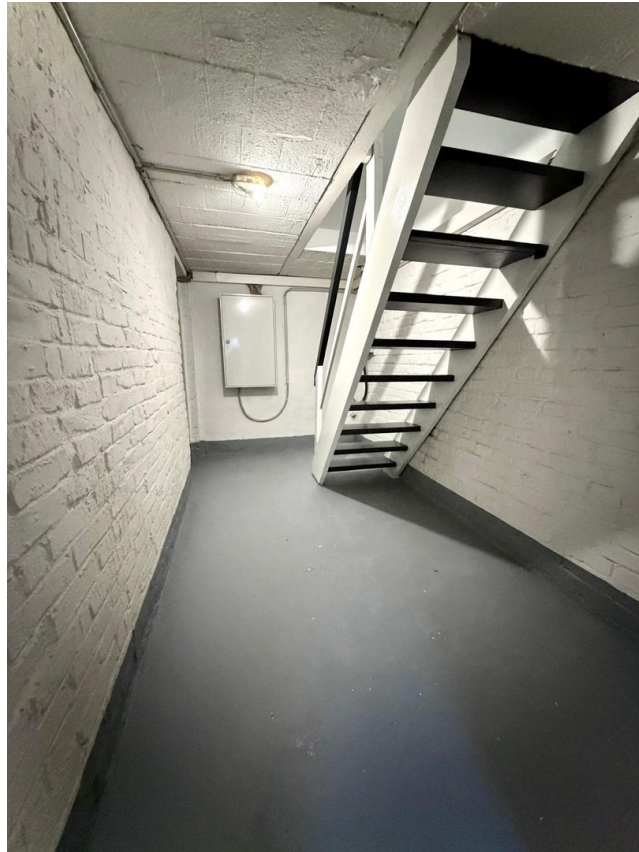
# Exposé - Galerie



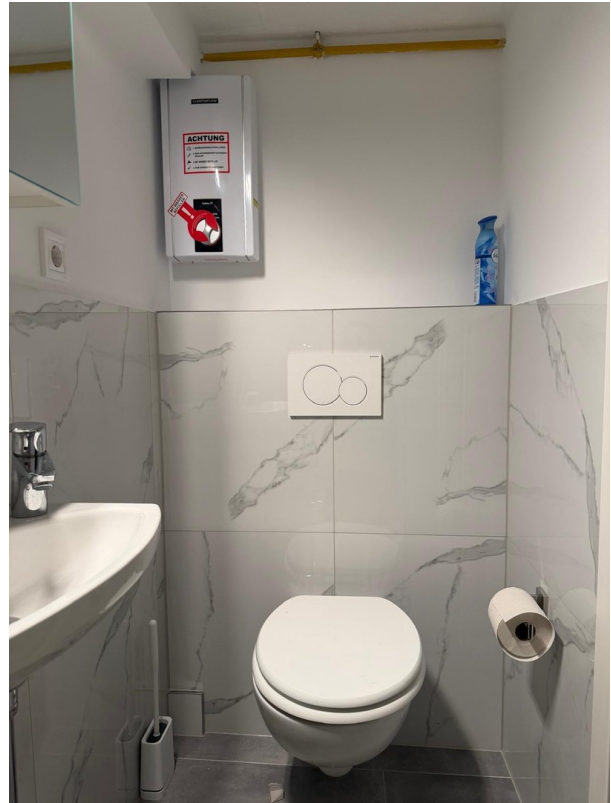
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

