

Exposé

Mehrfamilienhaus in Düsseldorf

Vollständig modernisiertes Mehrfamilienhaus mit WEG-Aufteilung und 3 Garagen in Düsseldorf-Derendorf



Objekt-Nr. **OM-460761**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.605.000 €**

Baumstraße 1
40468 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	261,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	7
Zimmer	11,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	279,92 m ²	Garagen	3
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Objekt in der Baumstraße 1 ist ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt fünf Wohneinheiten und drei Einzelgaragen. Die gesamte Wohnfläche beträgt 279,92 m².

Das Gebäude wurde umfangreich modernisiert und erfüllt nun sowohl technische als auch optische Standards der Gegenwart. Es gibt keine bestehenden Mietverhältnisse, was sowohl eine Eigenutzung als auch eine möblierte Vermietung ermöglicht.

Zusätzlich wurde das Objekt im Rahmen der Sanierung so aufgeteilt, dass Einzelverkäufe realisiert werden können.

Ausstattung

Das Objekt wurde gründlich modernisiert, um eine nachhaltige Wertsteigerung zu erzielen und die langfristige Vermietbarkeit sicherzustellen. Im Rahmen der Maßnahmen wurden unter anderem folgende Arbeiten durchgeführt:

- Energetische Fassadensanierung durch ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS)
- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Überarbeitung und Abdichtung der Balkone
- Dachüberarbeitung (kein vollständiger Neubau)
- Erneuerung der Fenster sowie der Eingangstüren
- Komplettsanierung aller Wohneinheiten
- Verlegung hochwertiger Parkettböden
- Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen
- Installation neuer Zählerschränke für jede Wohneinheit
- Modernisierung der bestehenden Ölheizung (Baujahr 2009)
- Neue Fußbodenheizung in den Wohneinheiten
- Die Wohnungen werden bezugsfertig übergeben.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

Lage

Die Immobilie befindet sich im Düsseldorfer Norden (PLZ 40468) und profitiert von einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung. Der Standort zeichnet sich durch seine Nähe zum Flughafen Düsseldorf,

zur Autobahn A44 und A52 sowie durch eine gute ÖPNV-Anbindung aus. Düsseldorf gehört zu den wirtschaftsstärksten Standorten Deutschlands mit stabiler Bevölkerungsentwicklung, hoher Kaufkraft und nachhaltiger Mietnachfrage. Insbesondere kleine und mittlere Wohneinheiten sind stark nachgefragt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



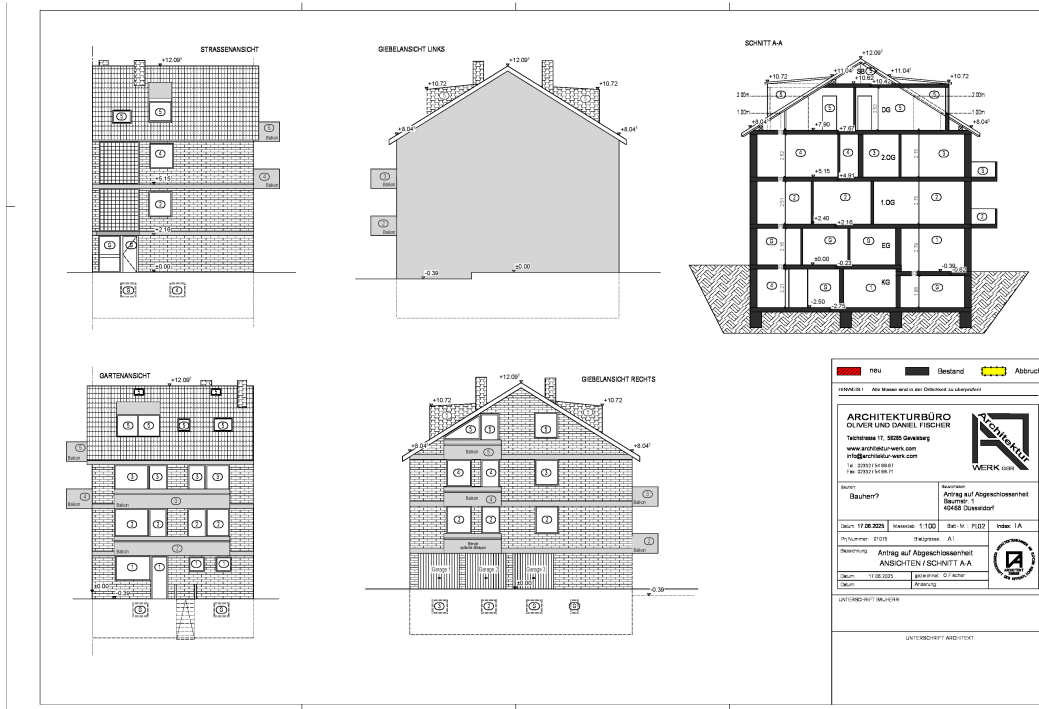
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



ARCHITEKTURBÜRO OLIVER UND DANIEL FISCHER Technisstr. 17, 55226 Sankt Augustin www.architekturwerk.com info@architekturwerk.com Tel. 02202 343838 Fax 02202 343837		
Baubehör? Datum: 17.06.2025 Maßstab: 1:100 Blatt: 102 Index: IA	Auftraggeber: Auftrag auf Abgeschlossenheit Bauplatz: 40448 Düsseldorf	
Auftraggeber: ANSGHVEN SCHNITZ A.A. Datum: 18.06.2025 Entwurf: 07.06.2025 Datum:		
UNIVERSITÄT DUISBURG UNIVERSITÄT ARCHITEKT		

Exposé - Grundrisse

