

Exposé

Einfamilienhaus in Düsseldorf

FAMILIENFREUNDLICHES GENERATIONENHAUS MIT GROSSEM GARTEN ZUM GRUNDSTÜCKSPREIS



Objekt-Nr. OM-464142

Einfamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Tolxdorf

Sodenstr. 5
40593 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	673,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	201,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	66,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das 1950 erbaute und teilunterkellerte Einfamilienhaus verfügt über ca. 267m² Wohn- und Nutzfläche und bietet einen schönen großen Garten, eine große Einzelgarage und bis zu 4 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück. Es liegt in beliebter und ruhiger Lage nur einen Steinwurf entfernt vom Gymnasium Koblenzer Straße. Aufgrund seiner Größe kann es auch als Generationenhaus genutzt werden. Der Grundriss bietet interessante Anpassungsmöglichkeiten.

Das Erdgeschoss mit ca. 99m² besteht aus 4 Zimmern, einer Wohnküche, Diele, Tageslicht-Duschbad und großer Terrasse. Das Obergeschoss und der Spitzboden bieten eine Fläche von zusammen ca. 102m². Hier befinden sich im Obergeschoss 2 große Zimmer, eine zweite Küche ein Wannenbad mit Fenster und eine große Terrasse. Im darüberliegenden Spitzboden wurden zwei Zimmer ausgebaut, die offiziell keinen Wohnraum darstellen. Die einzelnen Geschosse sind durch ein offen gestaltetes Treppenhaus verbunden.

Im Keller befinden sich Abstell- und Vorratsflächen, die Gas-Zentralheizung (Brennwert), die Hausanschlüsse, sowie ein ehemaliger Partyraum.

Bis Ende der 90er Jahre wurde das Haus fortlaufend modernisiert. Die Schüco-Fenster sind 1994 eingebaut worden. Dennoch ist jetzt eine umfangreiche Renovierung erforderlich. In Teilen des Hauses sind noch die Originaldielen vorhanden. Das Haus ist mieterfrei und kann kurzfristig übernommen werden.

Unter nachfolgendem Link können Sie sich bereits jetzt die Außenbereiche des Hauses und das direkte Umfeld anhand von 360°-Aufnahmen und eines Drohnenvideos ansehen:
tinyurl.com/Soden-5-360-Grad

Ausstattung

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad

Lage

Wunderbar ruhige und grüne Lage im Düsseldorfer Süden mit hohem Freizeitwert. Der nahe liegende Rhein, die unwahrscheinlich schöne Urdenbacher Kämpe und das Benrather Schloss mit seinem wunderbaren Schlosspark sind absolute Highlights.

Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen, öffentliche Verkehrsmittel mit den Buslinien 778, 779, 789 sowie 730 und NE7, und verschiedene gastronomische Angebote sind fußläufig schnell erreicht. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten gibt es entweder im beliebten Stadtteilzentrum Benrath, das entspannt zu Fuß, per Rad oder Bus zu erreichen ist, oder im Einkaufszentrum in Garath.

Weiterführende Verkehrsverbindungen sind mit der B8 (Frankfurter/Münchner Straße), den Autobahnen A59 und A46 sowie den S-Bahn- und Nahverkehrsanschlüssen S6, RE1 und RE5 optimal.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	422,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



GRUNDSTÜCK/LAGE

Exposé - Galerie



HAUSANSICHT



BLICK ZUM GARTEN

Exposé - Galerie



BLICK ZUM GARTEN



GARTEN

Exposé - Galerie



HAUSRÜCKSEITE



TREPPENHAUS

Exposé - Galerie



BAD IM OG



SPITZBODEN

Exposé - Galerie



TREPPENHAUS



ZIMMER IM EG

Exposé - Galerie



HAUSANSICHT

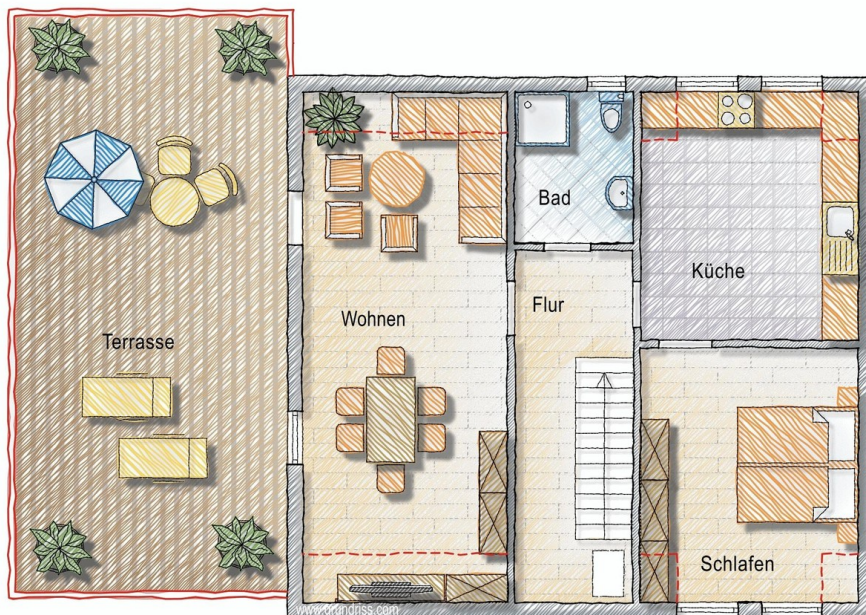
Exposé - Grundrisse



Bitte beachten Sie, dass der Grundriss nicht maßstabsgetreu ist und lediglich zur Visualisierung der Raumaufteilung dient. Die Möblierung ist beispielhaft.

Erdgeschoss

ERDGESCHOSS

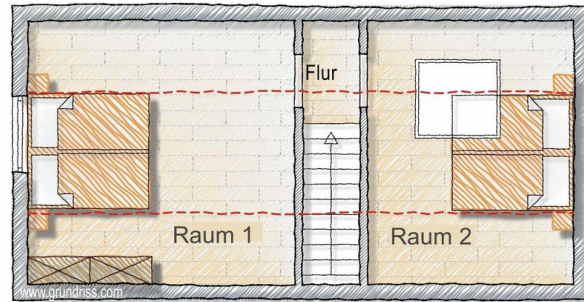


Bitte beachten Sie, dass der Grundriss nicht maßstabsgetreu ist und lediglich zur Visualisierung der Raumaufteilung dient. Die Möblierung ist beispielhaft.

Obergeschoss

OBERGESCHOSS

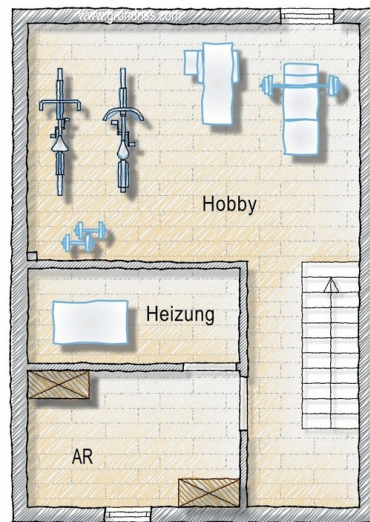
Exposé - Grundrisse



Spitzboden

Bitte beachten Sie, dass der Grundriss nicht maßstabsgetreu ist und lediglich zur Visualisierung der Raumaufteilung dient. Die Möblierung ist beispielhaft.

SPITZBODEN



Kellergeschoss

KELLER

Bitte beachten Sie, dass der Grundriss nicht maßstabsgetreu ist und lediglich zur Visualisierung der Raumaufteilung dient. Die Möblierung ist beispielhaft.