

# Exposé

## Einfamilienhaus in Düsseldorf

### Von Privat: Altersgerechter Bungalow mit Gartenparadies



Objekt-Nr. **OM-294328**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **745.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus Weinert  
Mobil: 0179 5452028

40593 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1973                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 416,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 1                     | Schlafzimmer | 3                 |
| Zimmer            | 4,00                  | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 121,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1                 |
| Nutzfläche        | 263,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 1                 |
| Energieträger     | Fernwärme             | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der Bungalow aus den siebziger Jahren ist sehr gepflegt und mit viel Herzblut eingerichtet worden. In den beiden Fluren und an der Treppe zum ausgebauten Wohnkeller ist Marmor verlegt. Bis auf zwei Eingangsstufen ist alles ebenerdig, auch zur Terrasse, die zum Sonnen und Verweilen einlädt.

Dort hat man einen schönen Blick auf den gepflegten Ziergarten mit zahlreichen, außergewöhnlichen Sträuchern und Bäumen. Viele eindrucksvolle Rosen runden das Bild ab. Ein kleiner Rasen verbindet alles. An der Garage sind Spalierobst und Weinreben gepflanzt.

Das Wohnzimmer ist lichtdurchflutet, daran grenzt eine Bibliothek, die auch als Fernsehzimmer genutzt wurde. Im L-förmigen Trakt liegen drei Schlafzimmer sehr ruhig in Richtung Garten. In diesem Bereich liegt auch das exklusive Badezimmer mit Duschbad und das kleine Gäste-WC.

Das Haus ist unterkellert und bewohnbar. Ein großer Waschraum bietet viel Platz für die Waschmaschine, den Trockner und das Bügelbrett sowie diverse Regale und Schränke. Ein Handwaschbecken und eine Badewanne bieten weitere Dusch- und Waschmöglichkeiten. Ein kleines Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Insgesamt verfügt der Keller über sieben Räume: Lagerraum für Lebensmittel und andere Sachen, Waschraum mit Badewanne und Abfluss im Boden, Schlafräum, Abstellraum, ehemaliger Partykeller mit Bar, Heizungsraum mit Fernwärme, Gäste-WC. Die Kellerräume wurden bis zuletzt für die Unterbringung von Gästen genutzt.

## Ausstattung

Der Bungalow verfügt über dreifach verglaste Fenster, vor dem Küchenfenster ist ein Einbruchsschutz. Jedes Fenster im Bungalow ist durch Rollläden geschützt. Auf der großen Terrasse gibt es zwei Markisen. Zwei große Schiebetüren im Wohnzimmer ermöglichen einen großzügigen Durchgang auf die Terrasse. Auch diese durch Rollläden geschützt. Das gesamte Haus ist hell und luftig geplant.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie liegt in einem ruhigen Wohngebiet im Stadtteil von Urdenbach. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Schnell ist man auf der Umgehungsstraße, 15 Autominuten zum Stadtzentrum, gleichzeitig der Zubringer zur A59. In Benrath steigt man in die Rheinbahn und ist in wenigen Minuten im Zentrum von Düsseldorf. Trotz der kurzen Entfernungen ist es ruhig. Ein Gymnasium und eine Relaschule sowie Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den unmittelbaren Bedarf ebenfalls. Für den größeren Einkauf fährt man zu den Discountern in Benrath. Ein Fitness-Studio und zahlreiche Sportplätze liegen in der Nähe. Die Urdenbacher Kämpfe und der Benrather Schlosspark laden zum Entspannen ein und sind nur 30 Minuten zu Fuß entfernt. Ebenso der Rheinstrand am Benrather Schlossufer. Von hier hat man einen schönen Blick auf das gegenüberliegende Rheinufer und die Rheinschiffer.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 211,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | G                             |

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Vorgarten

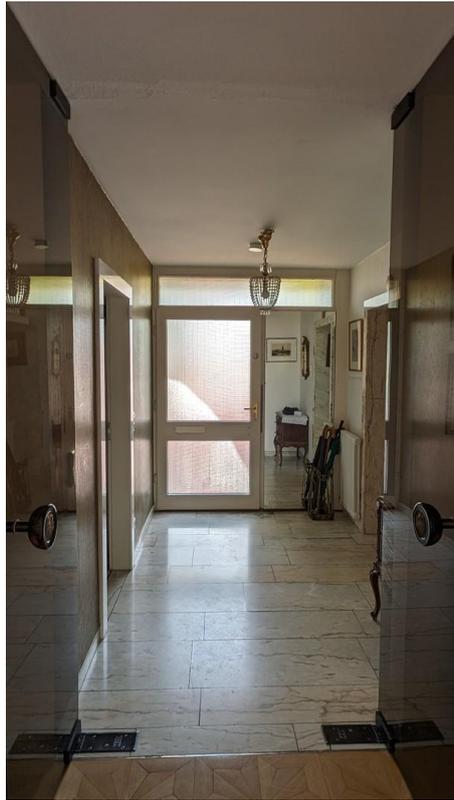


Vorgarten 2



Garage mit Stellplatz

# Exposé - Galerie



Flur vom Wohnzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Duschbad



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bibliothekszimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Terrasse mit Ziergarten



Schlafzimmer Gartenseite



Ziergarten

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Bungalow

(Flächenangaben in m<sup>2</sup>)

