

# DEIN TRAUMHAUS MIT WINTERGARTEN, GROßEM GARTEN, GARAGE, FERNWÄRME IN URDENBACH



40595 Düsseldorf

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 130,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 590.000,00 EUR

Scout-ID: 158056593  
Objekt-Nr.: D34



## Ihr Ansprechpartner:

Immobilienbörse Ute Schwarz

Frau Ute Schwarz

E-Mail: [ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com](mailto:ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com)

Tel: +49 175 8910000

Web:

[https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum\\_0\\_8\\_sp8\\_1](https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum_0_8_sp8_1)

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| Haustyp:                     | Reihenmittelhaus               |
| Grundstücksfläche ca.:       | 580,00 m <sup>2</sup>          |
| Nutzfläche ca.:              | 20,00 m <sup>2</sup>           |
| Etagenanzahl:                | 2                              |
| Schlafzimmer:                | 3                              |
| Badezimmer:                  | 1                              |
| Gäste-WC:                    | Ja                             |
| Keller:                      | Ja                             |
| Objektzustand:               | Renovierungsbedürftig          |
| Baujahr:                     | 1963                           |
| Energieausweistyp:           | Bedarfsausweis                 |
| Heizungsart:                 | Fernwärme                      |
| Wesentliche Energieträger:   | Fernwärme                      |
| Endenergiebedarf:            | 233,70 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energieeffizienzklasse:      | G                              |
| Baujahr laut Energieausweis: | 1963                           |
| Bezugsfrei ab:               | sofort                         |
| Garage/Stellplatz:           | Garage                         |
| Anzahl Garage/Stellplatz:    | 1                              |

Provision für Käufer: 3,57 %

Käufer und Verkäufer zahlen jeweils 3,57 % einschl. 19 % MwSt vom Kaufpreis nach notarieller Beurkundung gemäß der Gesetzeslage vom 23.12.2020

# DEIN TRAUMHAUS MIT WINTERGARTEN, GROßEM GARTEN, GARAGE, FERNWÄRME IN URDENBACH



40595 Düsseldorf

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 130,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 590.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Schauen Sie sich unbedingt der 360 Grad Rundgang an, so dass Sie sich selbst einen Ersteindruck über die Immobilie visuell von zu Hause aus verschaffen können. Dieses Reihenmittelhaus mit 4,5 Zimmern und einem Grundstück von 580 qm liegt verkehrsgünstig und sehr ruhig in einer Seitenstraße Nähe Urdenbacher Zentrum und bietet viel Potential für ein neues gemütliches Zuhause. Vom Eingangsbereich schauen Sie in die Split-Level-Raumaufteilung nach oben und unten. Somit befindet sich im EG ein Schlaf- oder Home-Office-Raum, die Diele und das Gäste-WC sowie Einbauschränke. Von der Diele aus 8 Stufen nach unten gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer mit Blick in den großen Garten, sowie angrenzendem Küchenbereich. Die kleine bestehende Wand zur Küche könnte hier wunderbar aufgemacht werden, so dass die Küche sich dann mit der offenen Bauweise praktisch für den Esszimmer- und Wohnbereich ergänzt. Ein Wintergarten befindet sich ebenfalls angrenzend zur Küche und weitere 4 Stufen tiefer eine kleine 2. Küche, die allerdings nur ca. 2,20 m hoch ist. Neben diesem Raum liegt auch angrenzend der Kellerbereich mit der Fernwärme und ein weiterer ca. 12 qm großer Raum zum Abstellen von Utensilien, die man nicht so häufig benötigt. Von dem zu Anfang erwähnten Dielenbereich im EG gelangt man über 8 Stufen hoch in zwei weitere Schlafräume, die sehr viel Tageslicht reinlassen sowie ein angrenzendes Badezimmer. Das Dach ist vor ein paar Jahren neu eingedeckt worden. Eine Garage mit ebenfalls noch viel Stauraum rundet die optimale Benutzung des Hauses ab, da der Zugang von der Garage auch direkt ins Haus gegeben ist. Der Ausgang zum Garten kann durch den Wintergarten oder alternativ auch vom Wohnzimmer aus erfolgen. Die außenliegende Terrasse ist ca. 15 qm groß, die aber auch noch vergrößert werden kann. Die zweifach verglasten Fenster haben größtenteils elektrische Rollläden. Der Bodenrichtwert des Grundstücks liegt schon bei weitem über 600.000 €.

## Ausstattung:

Das Gäste WC und Badezimmer ist funktionell gebrauchsfähig ohne Mängel, jedoch nicht mehr auf dem modernen Stand und daher empfehlenswert nach eigenem Geschmack neu zu designen. Das gleiche gilt auch für alle Räume, die neu renoviert sollten. Im Garten ist ein Brunnen und ein Gartenhäuschen. Einzelne Sträucher und zwei Bäume unter anderem ein Kirschblütenbaum sind im Garten und verleihen diesem Garten ein wenig Schatten und strahlende rosa-rote Blüten zu der jetzigen Jahreszeit, da der Garten sehr groß ist.

## Lage:

Urdenbach ist ein Stadtteil im südlichsten Zipfel der Nordrhein-Westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf. Mit 7,64 qkm Ortsfläche (3,5 % des Stadtgebietes) ist Urdenbach der sechstgrößte von insgesamt 49 Düsseldorfer Stadtteilen. in der unmittelbaren Nähe zum Rhein bietet dieser romantische Stadtteil Urdenbach viele Möglichkeiten zum spazieren und hat beliebte Rundwanderweg, Parks und bietet für jung und alt viele Freizeitmöglichkeiten. Von Urdenbach geht es entlang des

Altrheinarms "Urdenbacher Kämpfe" und weiter entlang der Rheinauen bis nach Baumberg. Ebenfalls erreichen Sie in kurzer Entfernung die Metropole von Düsseldorf. Fußläufig sind Bäckereien, Restaurants, Geschäfte, Apotheken, Ärzte erreichbar. Gute Anbindungen an das ÖPNV und auf die A59 und weitere Autobahnanbindungen sind vorhanden.

## Sonstiges:

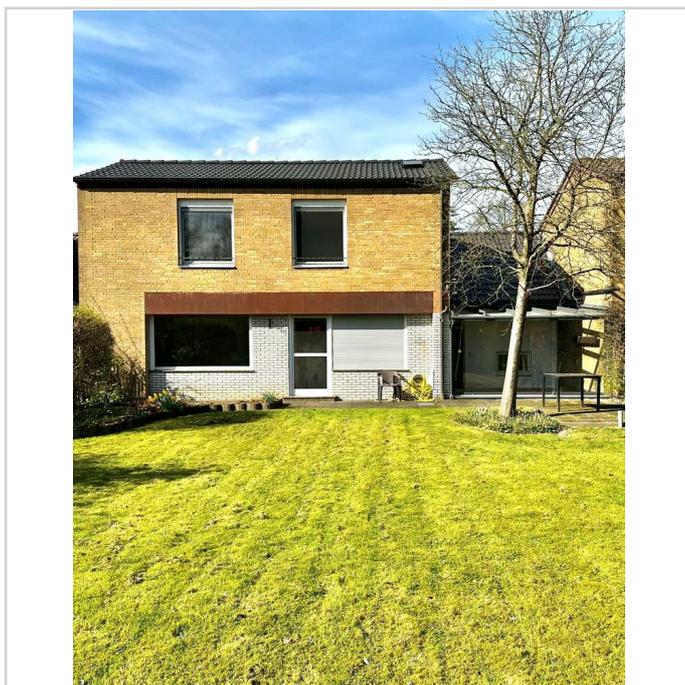
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Denken Sie aktuell über den Verkauf Ihrer Immobilie nach? Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie? Bitte klicken Sie auf unsere Homepage unter folgendem Link

[https://www.immobilienscout24.de/immobilienboerse-schwarz.com/de/0\\_36\\_1\\_67/kostenlose-bewertung-wertermittlung.html](https://www.immobilienscout24.de/immobilienboerse-schwarz.com/de/0_36_1_67/kostenlose-bewertung-wertermittlung.html)

In nur wenigen Klicks erhalten Sie von uns per E-Mail eine erste kostenlose und unverbindliche Einschätzung zur aktuellen Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Die hier genannten Daten und Fakten beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.



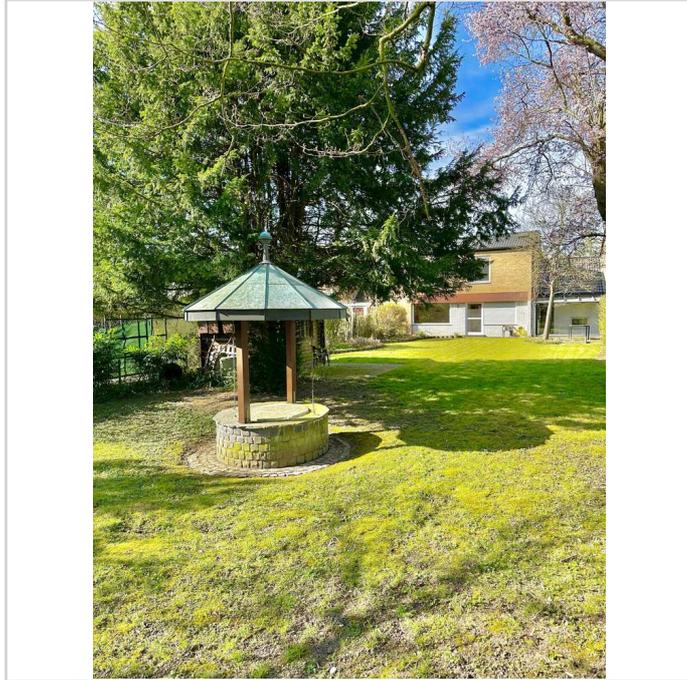
Hausansicht

# DEIN TRAUMHAUS MIT WINTERGARTEN, GROßEM GARTEN, GARAGE, FERNWÄRME IN URDENBACH



40595 Düsseldorf

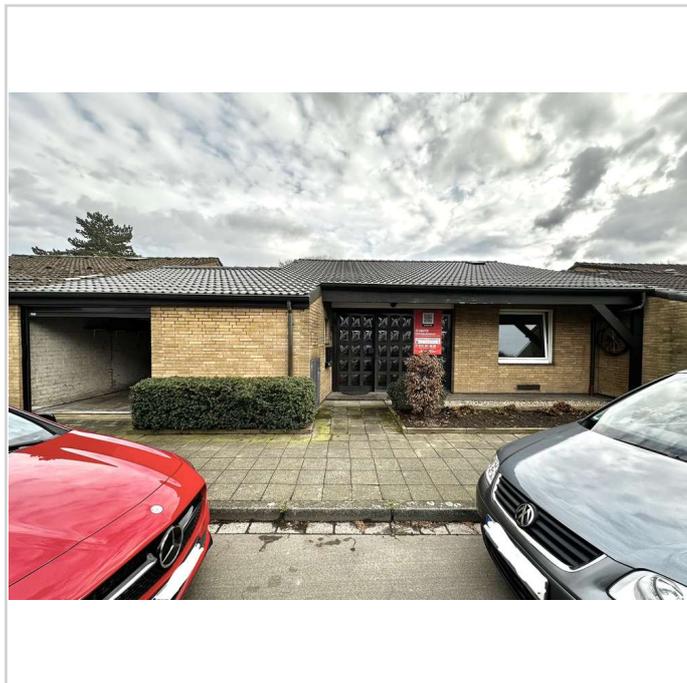
Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 130,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 590.000,00 EUR



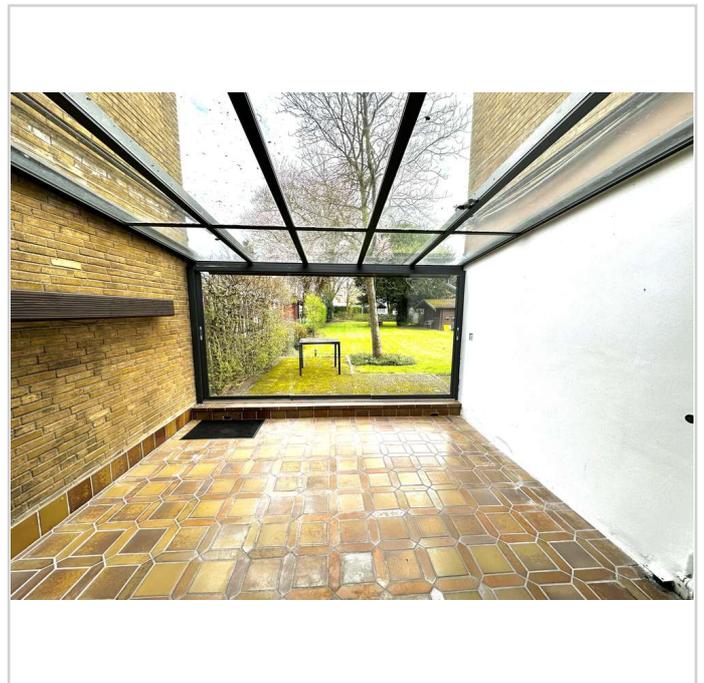
Garten



Garten



Hausansicht



Wintergarten

# DEIN TRAUMHAUS MIT WINTERGARTEN, GROßEM GARTEN, GARAGE, FERNWÄRME IN URDENBACH



40595 Düsseldorf

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 130,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 590.000,00 EUR



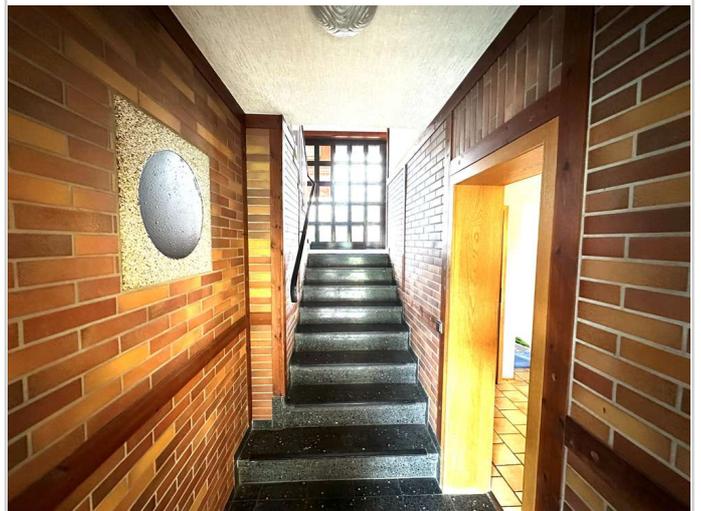
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Flur



Flur

# DEIN TRAUMHAUS MIT WINTERGARTEN, GROßEM GARTEN, GARAGE, FERNWÄRME IN URDENBACH



40595 Düsseldorf

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 130,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 590.000,00 EUR



Flur



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer

# DEIN TRAUMHAUS MIT WINTERGARTEN, GROßEM GARTEN, GARAGE, FERNWÄRME IN URDENBACH



40595 Düsseldorf

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 130,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 590.000,00 EUR



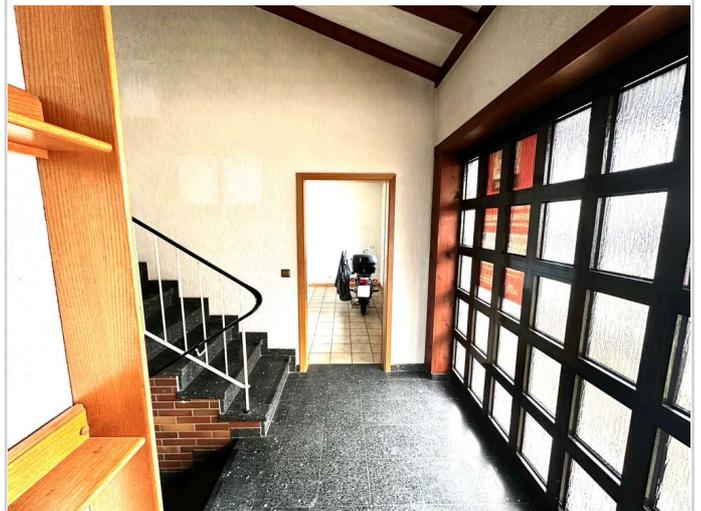
Büro/ Kinderzimmer



Gäste-WC



Flur



Flur

# DEIN TRAUMHAUS MIT WINTERGARTEN, GROßEM GARTEN, GARAGE, FERNWÄRME IN URDENBACH



40595 Düsseldorf

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 130,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 590.000,00 EUR



Küche



Garage



Garage



Küche Nr. 2

# DEIN TRAUMHAUS MIT WINTERGARTEN, GROßEM GARTEN, GARAGE, FERNWÄRME IN URDENBACH



40595 Düsseldorf

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 130,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 590.000,00 EUR

