



OBJEKT 105

Zweifamilienhaus mit viel Potenzial

40489 DÜSSELDORF

ik immobilienbüro | Sascha Oliver Kins

Aegidiusplatz 2 | 53604 Bad Honnef
Tel.: +49 175 1949777 | Fax: 02224-1221709
kins@immobilien-kins.de | www.immobilien-kins.de

EXPOSE

Eckdaten

Baujahr:	1926
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 148,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 454 m ²
Nutzfläche:	ca. 57 m ²
Verfügbar ab:	Hauptwohnung sofort, 2. Einheit vermietet
Heizungsart:	Gas-Heizung
Etagenanzahl:	2
Letzte Modernisierung:	2009
Zustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1
Stellplatzanzahl:	2
Stellplatztyp:	Garage
Balkon vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	3
Barrierefrei:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	F
Energiekennwert:	201,55 kWh/(m ² *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja

Kaufpreis

758.000,-€

ik immobilienbüro | Sascha Oliver Kins

Aegidiusplatz 2 | 53604 Bad Honnef
 Tel.: +49 175 1949777 | Fax: 02224-1221709
 kins@immobilien-kins.de | www.immobilien-kins.de

EXPOSE

Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

Ansprechpartner

Sascha Oliver Kins
Inhaber
T: +49 2224 1221509
kins@immobilien-kins.de

Objektbeschreibung

Das altherwürdige Gebäude wurde 1926 errichtet und in den 90er Jahren erweitert und modernisiert.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung. Die Hauptwohnung erstreckt sich als Maisonette-Wohnung über OG und DG.

Das Büro, sowie das WC, auf der Halbetage können der einen oder anderen Wohneinheit zugeordnet, oder aber als separate Einheit genutzt werden.

Neben dem Haus befindet sich eine massiv errichtete und beheizte Garage mit Grube, Fenster und elektrisch angetriebener Doppelflügeltür.

Hinter dem Haus gibt es eine kleine Werkstatt und einen Schuppen/ Gartenhaus.

Der Garten an sich ist liebevoll gestaltet und verfügt über einen eigenen Brunnen.

Im Keller des Hauses findet sich neben dem Haustechnik-/ Hauswirtschaftsraum auch ein gut belichteter Hobby-/ Partyraum.

Etwas außergewöhnlich sind die Toiletten und das EG-Bad auf der Halbetage.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte Immobilie ohne größere Baustellen, die aber in die Jahre gekommen ist und entsprechenden Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf hat.

Andererseits bietet Sie aber auch viel Potenzial, hier ein echtes Schmuckstück zu gestalten. Die Nachbarbebauung zeigt, wie es gehen kann.

Lage

Das voll verklinkerte Haus befindet sich in ruhiger und dennoch gut angebundener, sowie äußerst beliebter Lage von Wittlaer, im Norden Düsseldorfs.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Wohnhäusern und grünen Flächen aus, die zum Entspannen und Verweilen einladen, die Rheinauen sind in 3 Minuten zu Fuß erreicht.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Bäckereien sind in der Nähe vorhanden und leicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Mehrere Buslinien verbinden Wittlaer mit den umliegenden Stadtteilen und ermöglichen eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Für Pendler ist die Nähe zu wichtigen Verkehrswegen ein Vorteil, sodass man schnell in die Innenstadt oder andere Teile der Stadt gelangen kann. Der Flughafen ist mit dem Auto in 12 Minuten, mit der Bahn in 36 Minuten erreicht. Die Fähre im benachbarten Kaiserswerth bietet eine direkte Anbindung nach Meerbusch.

In der Umgebung gibt es mehrere Schulen, die eine gute Versorgung für Familien mit Kindern bieten. Auch Kindergärten sind in der Nähe vorhanden, was die Betreuung der Kleinen erleichtert.

Freizeitangebote gibt es ebenfalls reichlich: Der nahegelegene Rhein lädt zu Spaziergängen, Radfahren und Wassersport ein.

Insgesamt bietet diese Lage eine schöne Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – perfekt für alle, die das Leben in einer angenehmen Umgebung schätzen!

Sonstiges

Alternativ zur Sanierung/ Renovierung kann das Gebäude auch zurück gebaut und an gleicher Stelle ein wesentlich größerer Baukörper erstellt werden.

Das Baufenster ist ca. 10 x 12m zweigeschossig, plus ca. 10 x 5m eingeschossig.

Bitte beachten Sie, dass diese Angaben unverbindlich und über das Bauamt zu verifizieren sind. Denkmal- oder Bestandschutz bestehen nicht.

Straßenansicht



Luftbild



Luftbild Garten



Innenhof



Garage



Garten



Brunnen/ Springbrunnen



Hauseingang/ Anbau



Treppenhaus (Split-Level)



Einbauschränk DG



Zugang Hauptwohnung/ Diele



Wohnzimmer



Esszimmer



Durchreiche Küche/ Essen



Empore DG



Bad DG



Schlafen DG



Ausgebauter Spitzboden

