

Zweifamilienhaus mit viel Potenzial

Zweifamilienhaus



 Bockumer Straße 6

 40489 Düsseldorf

Wichtiges auf einen Blick

Kennung	110	Stellplatztyp	Garage
Immobilienart	Zweifamilienhaus	Garagenanzahl	1
Baujahr	1926	Stellplatzanzahl	2
Grundstücksfläche	ca. 454 m ²	Verfügbar ab	Hauptwohnung sofort, 2. Einheit vermietet
Wohnfläche	ca. 148 m ²	Zustand	Gepflegt
Nutzfläche	ca. 57 m ²	Barrierefrei	Nein
Zimmer	6	Gäste-WC vorhanden	Ja
Einbauküche vorhanden	Nein	Balkon vorhanden	Ja
Qualität der Ausstattung	Einfach	Provision Käufer inkl. MWST	3,57%
Etagenanzahl	2	Kaufpreis	698.000,00 €

Galerie



Straßenansicht



Luftbild



Luftbild Gartenseite



Innenhof



Garage



Garten



Brunnen_Springbrunnen



Eingang_Anbau



Haustür



Treppenhaus (Split-Level)



Treppenhaus_Zugang OG-Wohnung



Diele Wohnung OG



Wohnzimmer OG



Esszimmer OG



Küchenschrank mit Durchreiche zum Essbereich



Empore DG



Bad DG



Schlafzimmer DG



Einbauschränk



Spitzboden ausgebaut



OG



DG I

ik
immobilienbüro
— sascha oliver kins —



DG

ik
immobilienbüro
— sascha oliver kins —



EG

ik
immobilienbüro
— sascha oliver kins —



KG



Hausansicht Straße

Über die Immobilie

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.

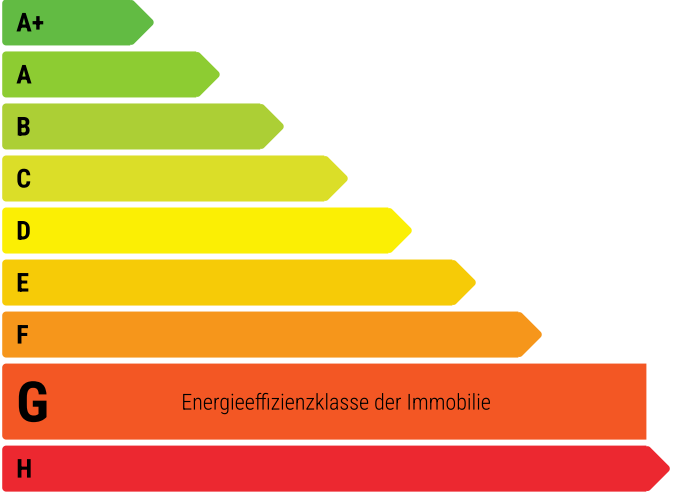
Etwas außergewöhnlich sind die Toiletten und das EG-Bad auf der Halbetage.

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.

Angaben zum Energieausweis

Energieausweis	Vorhanden
Heizungsart	Gas-Heizung
Befuerung/Energieträger	Gas
Baujahr	1926
Letzte Modernisierung	2009
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energiekennwert	220.97 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	G
Ausweis erstellt am	12.08.2025
Ausweis gültig bis	11.08.2035
Energie mit Warmwasser	Ja



Umfeld der Immobilie

Das voll verlinkerte 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 erreichbar.

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

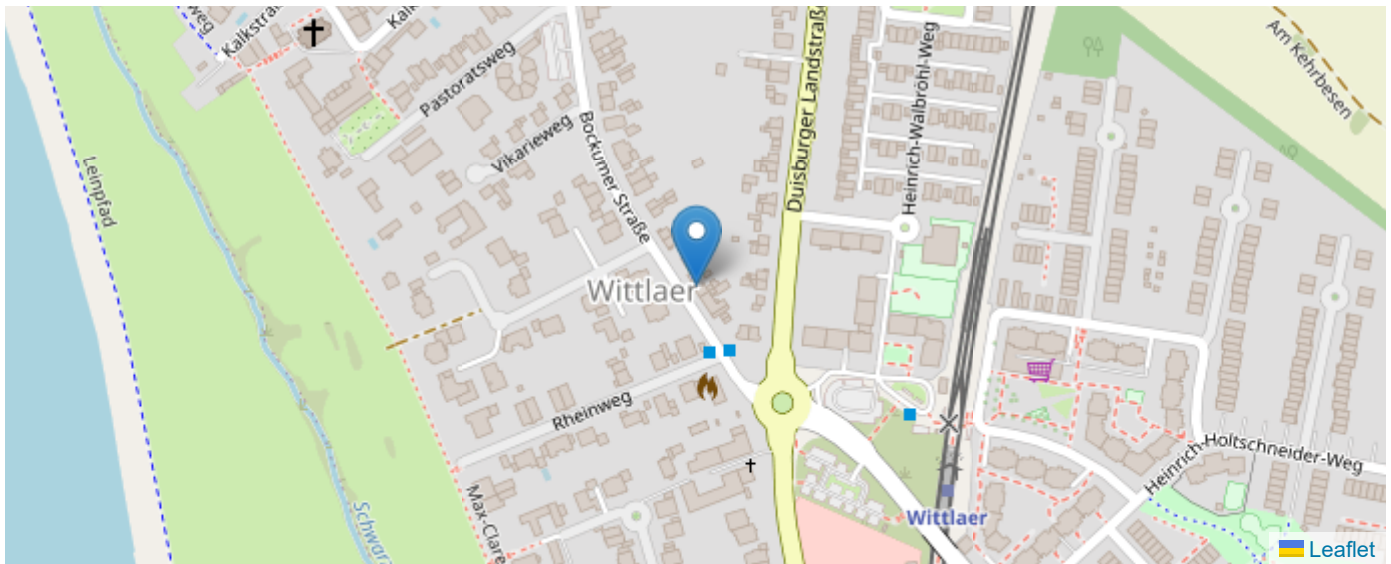
andere Teile der Stadt gelangen kann. Der Flughafen ist mit dem Auto in 12 Minuten, mit der Bahn in 36 Minuten erreichbar. Die Fähre im benachbarten Kaiserswerth bietet eine direkte Anbindung nach Meerbusch.

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!

Karte



Weitere Informationen

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

Das Baufenster ist ca. 9,5 x 12m zweigeschossig, plus ca. 9,5

x 5m eingeschossig.

Bitte beachten Sie, dass diese Angaben unverbindlich und über das Bauamt zu verifizieren sind. Denkmalschutz besteht nicht.

Ihr Ansprechpartner



Herr Sascha Oliver Kins

Inhaber

📱 Mobil: +49 175 1949777

☎ Geschäftlich: +49 2224 9814021

✉ kins@immobilien-kins.de