



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Schicke großzügige Doppelhaushälfte
mit aktuell zwei getrennten
Wohneinheiten in D´dorf - Unterrath**

Objekt-Nr.:

67284-8047



Haus zum Kauf

in 40468 Düsseldorf - Unterrath





Details

Kamin

Wohnfläche (ca.)

166 m²

Zimmer

5

Nutzfläche (ca.)

90 m²

Grundstück (ca.)

720 m²

Kategorie

Gehoben

Anzahl Etagen

1

Anzahl Stellplätze

3

Anzahl Wohneinheiten

2

Baujahr

1954

Stellplätze

2

Garagenanzahl

1

Zustand

teil/vollrenoviert

Unterkellert

Ja

Beschreibung

Hier wird ein ideales und gepflegtes Wohnhaus mit aktuell 2 separaten Wohnungen angeboten. Eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten bieten sich hier an - auch der Rückbau in ein Einfamilienhaus ist mit wenigen Handgriffen möglich.

Aktuell ermöglichen die 2 separaten Hauseingänge: Generationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder eine anteilige Fremdvermietung.

Die Wohnung 1 befindet sich überwiegend im Erdgeschoss und auf einer Ebene (Zugang über die Frontseite) und wird durch einen Hobbyraum (auch als Schlafzimmer zu nutzen) mit einem Bad En Suite im Kellergeschoss ergänzt. Die Erdgeschossseinheit verfügt über den Zugang zum ideal geschnittenen Gartengrundstück.



Die Wohnung 2 ist giebelseitig über einen separaten Eingang zu erreichen. Es handelt sich hierbei um eine 2 Zimmer Maisonette Wohnung mit 2 Bädern, einer Küche und einer großzügigen und überdachten Dachterrasse. Die Wohnung verfügt über einen Kamin und erstreckt sich überwiegend über das 1. Obergeschoss.

Auch diese Wohneinheit verfügt über einen direkten Kellerzugang nebst einem weiteren Hobbyraum.

Rundum bietet sich hier eine Kaufgelegenheit für ein Haus mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten in allen Lebensphasen in einer stark nachgefragten Lage!

Zögern Sie nicht!

Ausstattung

- 1 ½-geschossige Doppelhaushälfte mit Vollunterkellerung
- Garage und Stellplatz aus dem Jahr 2005
- massive Bauweise, vordere Fassade bereits wärme gedämmt
- zwei Wohneinheiten mit separaten Eingängen
- Fußböden in terracottafarbenen Keramikfliesen im Erdgeschoss, Wohnung im Obergeschoss mit Parkett
- alle Badezimmer modern und hell gefliest
- Holzfenster isolierverglast aus 2008, teils mit Rollläden versehen
- Kaminofen in Wohnung 2 (Obergeschoss)
- mit Glas überdachte Dachterrasse im Obergeschoss

Sonstiges

Bei Interesse bitten wir Sie, uns Ihre kompletten Kontaktdaten inkl. Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Nur dann können wir auf Ihre E-Mail-Anfrage reagieren!

Dieses Immobilienangebot ist für den Käufer provisionsfrei!

Für die Angaben unseres Auftraggebers können wir nicht haften. Alle Angaben sind nach bestem Wissen ermittelt, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass beim Erwerb einer Immobilie zum Kaufpreis jeweils die gesetzliche Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrages zu zahlen sind.

Energieausweis:

Zum Zeitpunkt der Aufgabe der Immobilienanzeige lag der entsprechende Energieausweis noch nicht vor. Nach §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 ist der Verkäufer/Vermieter jedoch dazu verpflichtet, dem Kauf-/Mietinteressenten den Energieausweis oder eine Kopie davon spätestens bei der Besichtigung vorzulegen und unverzüglich nach Abschluss des Vertrages im Original/Kopie zu übergeben.

Lage & Umgebung

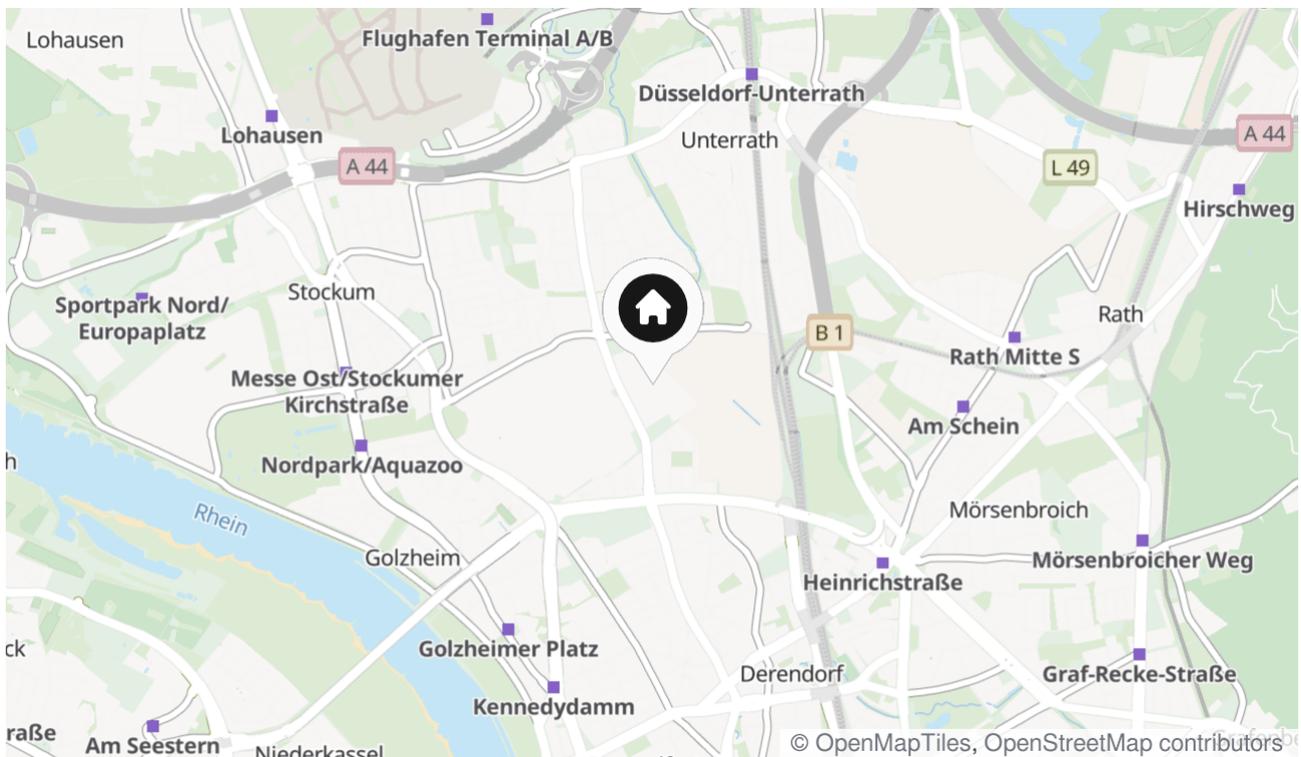
40468 Düsseldorf - Unterrath

Die Nachbarschaftsbebauung der hier angebotenen Immobilie ist geprägt durch überwiegende Einfamilienhausbebauung. Der Sperlingsweg ist eine reine Anliegerstraße in einer verkehrsberuhigten 30-er Zone.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und öffentliche Einrichtungen befinden sich z.B. auf der Kalkumer- und Unterrather Straße. In geringer Entfernung sind Bushaltestellen vorhanden, so dass schnelle Anbindungen an den ÖPNV zur Innenstadt und zu den benachbarten Stadtteilen gegeben sind.

Über gut ausgebaute innerstädtische Durchgangsstraßen sind die Innenstadt sowie die Autobahnen in alle Richtungen schnell erreichbar. Die nächste Autobahnauffahrt an die A44 befindet sich in ca. 1km Entfernung.

Hier lässt es sich angenehm leben - besonders für Familien mit Kindern ein geschätzter Wohnstandort.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Ansicht



Rückansicht



Garten



Zufahrt Garage/Eingang Wohnung 2



Gartenhaus



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Keller



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Kontakt

Schnorrenberger Immobilien GmbH und Co. KG

Kaiserstraße 25

40479 Düsseldorf

Telefon: 0211-58050529

E-Mail: info@schnorrenberger.de

Ihr Ansprechpartner

Jochen Wesseling

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

