Ideal für Ihre Familie - Einfamilienhaus in D-Hamm mit viel Potenzial



Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen ein freistehendes Einfamilienhaus im gefragten Stadtteil Düsseldorf-Hamm an. Das sanierungsbedürftige Haus liegt an einer verkehrsarmen Seitenstraße und bietet optimale Voraussetzung, um sich mit Ihrer Familie hier zu verwirklichen. Der Vorstadtcharakter entschleunigt den stressigen Alltag und im Garten findet die ganze Familie Platz.

Dank des nahen Gewerbeparks im Medienhafen ist die Infrastruktur ideal und bietet kurze Wege, egal ob mit dem Pkw oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Das im Jahr 1951 erbaute Haus erstreckt sich über ca. 163m² Wohnfläche auf zwei Voll- und einem Dachgeschoss. Im Gewölbekeller befinden sich die Anschlüsse des Hauses. Vor allem die oberen Etagen des Hauses befinden sich in einem ordentlichen Zustand, dennoch sind einige Sanierungsarbeiten, wie z.B. Teile der Elektrik, Fenster, Dach und

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

auch das gesamte Erdgeschoss, erforderlich. Die zentrale Gasheizung wurde im Jahr 2017 erneuert und versorgt die Immobilie zusätzlich mit warmem Wasser.

Im 1. Obergeschoss sind teilweise Flächen ausgebaut, die noch nicht als Wohnfläche genehmigt worden sind. Diese sind in der Wohnflächenberechnung nicht enthalten.

Zum Haus gehört auch noch eine Pkw-Garage und auf der rechten Seite des Haupthauses ist noch eine Zufahrt mit einem Außenstellplatz.

Das Grundstück grenzt im hinteren Bereich an ein Güterschienennetz.

Wenn wir Ihr Interesse wecken konnten, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_1950
PLZ:	40221
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	sofort
Objektart:	Haus
Objekttyp:	Einfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Kaufpreis:	420.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 163 m²
Grundstücksgröße:	289 m²
Anzahl Zimmer:	7
Anzahl Badezimmer:	3

Energie-Angaben

Baujahr:	1951
Energieausweis:	ohne Energieausweis
Energieausweis gültig bis:	30.11.-0001

Lage

Der Stadtteil Hamm liegt südlich des Düsseldorfer Medienhafens im Rheinbogen und ist einer der kleineren aber doch sehr beliebten Vierteln der Landeshauptstadt. Die vielen Felder, Gärten und allgemein dörfliche Struktur zeichnen den Charme aus und bieten eine grüne Oase in Stadtnähe und top Lage. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Schulen und

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Kindergärten sind in Kürze erreicht. Internationale Gastronomie, gemütliche Lokale und ein wunderschöner am Rhein gelegener Biergarten runden das Bild ab. Dank zweier Haltestellen mit mehreren Bahn- und Buslinien ist Hamm optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und ermöglicht schnelles Reisen. Mit dem Fahrrad sind es knapp zehn Minuten bis in die Düsseldorfer Altstadt und dank des Rheinufertunnels haben PKWs ca. 15 Minuten bis zum Düsseldorfer Flughafen und ca. 10 Minuten bis zur Heinrich Heine Universität. Mit den Rheinauen direkt vor der Haustür, gibt es genug Optionen zu entspannen oder Sport zu treiben.

Ausstattung

- Grundstücksfläche ca. 288,00 m²

- Wohnfläche ca. 162,29 m²

- Einfamilienhaus

- eine Garage und ein Außenstellplatz

- Garten für die ganze Familie

- Gas-Zentralheizung inkl. Warmwasseraufbereitung

- ideale Pkw-Anbindungen

- Gasheizung von 2017 mit Warmwasseraufbereitung

- sanierungs- / renovierungsbedürftig

- Dachterrasse

- Terrasse im Garten und südlicher Ausrichtung

Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität … und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com