Abrissobjekt mit potenzial in begehrter Lage in Düsseldorf - Vennhausen



Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen ein ca. 678 m² großes Grundstück mit einer abrissreifen Doppelhaushälfte in familienfreundlicher Lage in der begehrten Tannenhofsiedlung in Düsseldorf - Vennhausen an. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung, bestehend aus Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie die Georg Schulhoff Realschule befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für eine gute Infrastruktur.

Erbaut wurde die Doppelhaushälfte im Jahr 1938 und erstreckt sich auf ca. 109,90 m² Wohnfläche. Der nachträgliche Anbau stammt aus dem Jahr 1980. Das Grundstück besticht mit einem großen Gartenbereich, einer breiten Toreinfahrt, einem zum Haus zugehörigen Stall und einem weiteren Schuppen. Das Gebäude ist unterteilt in zwei Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich eine Küche, ein Duschbadezimmer und zwei weitere Räume, welche beispielsweise als Schlaf,- Arbeits- oder Wohnzimmer genutzt werden können. Über die Holztreppe im Eingangsbereich gelangen Sie ins Obergeschoss, welches über ein Wannenbadezimmer, einen zusätzlichen Küchenbereich und einen weiterer Wohn- oder

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Schlafraum verfügt. Vom Obergeschoss erreichen Sie über eine Wendeltreppe in der Küche den Spitzboden des Hauses.

Des Weiteren ist die Immobilie teilunterkellert. Die Holzfenster wurden im Jahr 1982 erneuert und die Elektrik stammt ca. aus den 80er Jahren.
Das Gebäude verfügt über eine Gaszentralheizung, welche im Jahr 2017 ebenfalls erneuert wurde. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer.

Das Objekt liegt auf einem ca. 15,75 m breiten und ca. 43,00 m tiefen Grundstück. Die aktuelle Brutto-Grundfläche beträgt zusammen mit dem Anbau ca. 161 m².

Wenn wir Ihr Interesse an dieser familienfreundlichen Immobilie mit hohem Potenzial wecken konnten, freuen wir uns auf einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_MB_2027
PLZ:	40627
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	ab sofort
Objektart:	Haus
Objekttyp:	Doppelhaushälfte
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:	540.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	1,785 % inkl. gesetzlicher MwSt. €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 110 m²
Grundstücksgröße:	678 m²
Anzahl Zimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	2

Energie-Angaben

Baujahr:	1938
Energieausweis gültig bis:	30.11.-0001

Lage

Im Osten der Stadt Düsseldorf befindet sich Vennhausen. Dieser Stadtteil sticht vor allem durch seine Ein- und Zweifamilienhausbebauung aus der Vorkriegszeit hervor. Dies, und die große Auswahl an Schulen, machen ihn zu einem perfekten Wohnort für Familien. Zudem liegen belebte Stadtteile wie die Carlstadt in der Nähe und sind bequem mit dem Auto oder der Bahn zu erreichen.
Der Freizeitgestaltung steht in diesem Stadtteil nichts im Wege. Der schöne Ellerforst grenzt direkt an Vennhausen und lädt zu einem Waldspaziergang ein. An dem

dazugehörigen Unterbacher See des angrenzenden Stadtteils Unterbach können verschiedenste Dinge unternommen werden, wie zum Beispiel baden, surfen, segeln, angeln oder einfach nur die Sonne genießen. Doch auch direkt in Vennhausen bieten sich viele Freizeitmöglichkeiten. Der Tanzverein Boston Club bietet verschiedene Tanzsportarten für alle Altersgruppen und in dem Turnverein TSV Eller 04 kommen vor allem Fußball- und Handballbegeisterte auf Ihre Kosten. Zudem gibt es noch eine Sportschule und einen Tennisclub.
Auf der Vennhauser Allee finden sich einige Restaurants und Bars, in denen man einen ereignisreichen Tag perfekt ausklingen lassen kann.
Geschäfte des täglichen Bedarfs sind auch direkt in dem Stadtteil zu finden. Dieser bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Banken, sowie einige Ärzte aus verschiedenen Fachrichtungen vor Ort und in der Nähe.
Durch die ruhige Lage und die Ein- und Zweifamilienhausbebauung zeigt sich der Stadtteil besonders familienfreundlich. Zusätzlich sprechen dafür auch noch eine große Auswahl an Schulen. Drei Grundschulen, eine Realschule und vier Kindertagesstätten befinden sich direkt vor Ort.
Auch die große Nähe und gute Anbindung zu belebteren Stadtteilen sprechen für diesen Wohnort. Im öffentlichen Nahverkehr verbinden mehrere Buslinien Vennhausen mit den S-Bahnhöfen in den benachbarten Stadtteilen (Gerresheim/ Eller). Von beiden Bahnhöfen ist man in weniger als zehn Minuten am Düsseldorfer Hauptbahnhof. Zur Autobahn A46 sind es nur wenige Minuten (2 km).

Ausstattung

- ca. 678 m² Grundstück

- ca. 109,90 m² Wohnfläche

- Heizungsanlage wurde im Jahr 2017 erneuert

- Holzfenster wurden im Jahr 1982 erneuert

- Elektrik stammt ca. aus den 80ern

- Warmwasserversorgung erfolgt über den Durchlauferhitzer

- Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück

- Gartenbereich

Sonstige Angaben

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

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.

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