# Doppelhaushälfte in D-Vennhausen mit Sanierungsbedarf



## Objektbeschreibung

Diese hier angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in der beliebten Tannenhofsiedlung in Düsseldorf Vennhausen. Hier vereint sich ruhiges Wohnen und eine gute Anbindung in die Stadtmitte von Düsseldorf.
Die Lage und Ansicht dieser Immobilie lassen bereits erahnen, welches Potenzial Ihnen dieses Haus bietet.
Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung bestehend aus Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine gute Infrastruktur. Die S-Bahnhaltestelle "Gerresheim" ist in ca. 14 Gehminuten erreicht und sorgt für eine gute und schnelle Anbindung an den Nahverkehr.

Das beschriebene Haus aus dem Jahre 1936 befindet sich auf einem ca. 349 m² großen

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Grundstück und verfügt neben dem Wohngebäude über einen ausgebauten Stall sowie einer Garage und einem gepflegten Gartenabschnitt.
Auf geschätzten 100 m² Fläche (die genaue Flächenberechnung wird nachgereicht) bietet das Haus auf zwei Etagen Platz für eine kleine Familie.
Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und kann mit handwerklichem Geschick und Renovierungsarbeiten zu Ihrem individuellen Traumhaus gestaltet werden.
Das Haus teilt sich in zwei Etagen auf. Über den Eingangsbereich haben Sie Zugang zur Erdetage sowie zum Obergeschoss. Auf der Erdetage finden Sie zwei Zimmer sowie die Küche, über eine Holztreppe im Hauseingang erreichen Sie die zweite Etage. Hier finden Sie ein vollausgestattetes Badezimmer mit Badewanne sowie zwei Schlafzimmer. Die Kunststofffenster wurden 1979 erneuert und mit Kunststoffrollläden ausgestattet und die Elektrik 1995 modernisiert. Ein Kellerraum bietet ausreichend Stellfläche.
Über den Hof erreichen Sie den zu einem Veranstaltungsraum umgebauten ehemaligen Stall. Hier wurde ein Gäste-WC, eine Abstellkammer sowie zwei separate Räume für Feierlichkeiten errichtet. Eine zusätzliche Garage auf dem Grundstück bietet ausreichend Platz für ein Auto sowie auch Gartenmöbel und -gerätschaften.
Das gesamte Grundstück ist durch eine gepflegte und stilvolle Buchsbaumhecke eingerahmt. Im vorderen Teil des Grundstücks finden Sie einen großzügigen Gartenabschnitt, welcher sich zum gemütlichen Zusammensitzen und entspannten Sonnenstunden anbietet.

Wenn wir Ihr Interesse an diesem idyllisch gelegenen Ojekt mit Potential wecken könnten, vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_JLW_1252 |
| **PLZ:** | 40627 |
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

| | |
|---|---|
| **Objektart:** | Haus |
| **Objekttyp:** | Doppelhaushälfte |
| **Vermarktungsart:** | Kauf |
| **Nutzungssart:** | Wohnen |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 365.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Außen-Provision:** | 3,57 % € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 83 m² |
| **Grundstücksgröße:** | 349 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 4 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 1 |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1936 |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

| | |
|---|---|
| **Energieausweis:** | Bedarfsausweis |
| **Energiebedarf:** | 352 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 13.05.2029 |

## 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).

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

## Ausstattung

- ca. 349 m² Grundstück

- ca. 82 m² Wohnfläche

- 1 Badezimmer

- separates WC in Anbau

- 2 Schlafzimmer

- Dachboden

- umgebautes Stallgebäude

- Garage

- gepflegter Garten

- Gas-Zentralheizung

- weitere Parkmöglichkeit auf dem Grundstück

## 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.

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