Abrissobjekt zum Neubau: 575 m² Grundstück in Düsseldorf Vennhausen für Eigennutzer



Objektbeschreibung

Hiermit bieten wir Ihnen ein bebautes Grundstück in Düsseldorf-Vennhausen zum Kauf an – ein Ort, an dem Ihr Traum vom eigenen Zuhause Wirklichkeit werden kann.
Die Lage südöstlich des Düsseldorfer Stadtzentrums, unmittelbar vor dem idyllischen Naherholungsgebiet Eller Forst, verbindet das Beste aus zwei Welten: urbane Nähe mit kurzen Wegen in die Innenstadt und zugleich die Ruhe sowie das Grün eines familienfreundlichen Umfelds. Genau diese Kombination macht Vennhausen mit seinem Vorstadtcharakter zu einer gefragten Wohnadresse, insbesondere für junge Familien, die hier ihre Zukunft gestalten möchten.

Das Grundstück umfasst ca. 576 m² und ist derzeit mit einer Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1944 bebaut. Das bestehende Gebäude bietet rund 150 m² Wohnfläche, verteilt auf ein Haupthaus mit Keller und Obergeschoss, ergänzt durch eine Garage und einen Anbau. Von der angrenzenden Terrasse eröffnet sich der Blick in den rund 185 m² großen Garten –

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

ein Platz, der viele Möglichkeiten für Spiel, Entspannung oder eigene Gestaltungsideen bereithält.
Die bestehenden Bauten könnten grundsätzlich saniert werden. Naheliegender erscheint jedoch die Chance, die Fläche neu zu entwickeln und ein Eigenheim zu schaffen, das Ihre individuellen Wünsche widerspiegelt. Ein Neubau eröffnet nicht nur die Möglichkeit, moderne Grundrisse zu realisieren und die vorhandene Fläche effizienter zu nutzen, sondern auch zukunftsweisende Energiekonzepte zu integrieren – sei es durch innovative Heiztechnologien, Photovoltaik oder eine besonders nachhaltige Bauweise. Ein Beispiel liefert das direkt angrenzende Nachbargrundstück, auf dem eine neue, zeitgemäße Doppelhaushälfte entstanden ist. Das Areal selbst unterliegt den Vorgaben eines Bebauungsplans, der Ihnen klare Rahmenbedingungen für eine durchdachte und harmonische Neubebauung bietet.

Die Liegenschaft wird ausschließlich zum Zweck der Eigennutzung verkauft – ideal für Familien, die hier nicht nur investieren, sondern ein Zuhause schaffen möchten.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser besonderen Immobilie wecken konnten, laden wir Sie herzlich zu einem persönlichen Besichtigungstermin ein. Entdecken Sie selbst die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Grundstück für Ihr neues Zuhause bereithält.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_JHB_3012
PLZ:	40627
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	sofort
Objektart:	Haus
Objekttyp:	Doppelhaushälfte

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	435.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	1,785 % inkl. 19 % MwSt. €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 150 m²
Grundstücksgröße:	576 m²
Nutzfläche:	150 m²
Anzahl Zimmer:	6
Anzahl Badezimmer:	2

Energie-Angaben

Baujahr:	1944
Energieausweis:	Bedarfsausweis

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Energieeffizienzklasse:	H
Energiebedarf:	394.8 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	26.08.2035

Lage

Vennhausen, ein Stadtteil im Osten Düsseldorfs, befindet sich im Wandel. Während der Stadtteil lange Zeit vor allem durch seine Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Vorkriegszeit geprägt war, entstehen hier zunehmend moderne Neubauten, die das Wohnangebot erweitern. Neue Bauprojekte, wie das an der Chemnitzer Straße, schaffen zusätzlichen Wohnraum und tragen zur Weiterentwicklung des Viertels bei. Trotz dieser Veränderungen bleibt Vennhausen ein besonders familienfreundlicher Stadtteil mit einer ruhigen Wohnlage und einer hervorragenden Infrastruktur.

Auch die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig. Der angrenzende Eller Forst lädt zu Spaziergängen in der Natur ein, während der nahegelegene Unterbacher See zahlreiche Aktivitäten wie Schwimmen, Segeln, Surfen oder Angeln bietet. Direkt im Stadtteil gibt es ebenfalls ein breites Sportangebot: Der Tanzverein Boston Club bietet Tanzsport für alle Altersgruppen, während sich Fußball- und Handballbegeisterte im TSV Eller 04 austoben können. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch eine Sportschule und einen Tennisclub. Zudem wird derzeit die Südliche Düssel auf einer Länge von 750 Metern naturnah umgestaltet, wodurch neue Lebensräume für Flora und Fauna entstehen und der Hochwasserschutz verbessert wird.

Vennhausen verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Entlang der Vennhauser Allee finden sich verschiedene Restaurants und Bars, die sich ideal für einen entspannten Tagesausklang eignen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken und Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtungen sind direkt im Stadtteil vorhanden. Auch Familien profitieren von der guten Versorgung: Drei Grundschulen, eine Realschule sowie vier Kindertagesstätten bieten optimale Bedingungen für junge Familien.

Die verkehrliche Anbindung ist hervorragend. Mehrere Buslinien verbinden Vennhausen mit den S-Bahnhöfen in den benachbarten Stadtteilen Gerresheim und Eller, von wo aus der Düsseldorfer Hauptbahnhof in weniger als zehn Minuten erreichbar ist. Zudem liegt die

Autobahn A46 nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Regionen.

Vennhausen vereint gewachsene Strukturen mit modernen Entwicklungen und naturnahen Projekten. Die ruhige Wohnlage, die gute Infrastruktur und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten machen den Stadtteil zu einem attraktiven Wohnort – insbesondere für Familien, aber auch für all jene, die stadtnah und dennoch im Grünen wohnen möchten.

Ausstattung

- Bebautes Grundstück mit Doppelhaushälfte
- Düsseldorf Vennhausen
- Baujahr 1944
- Gesamte Grundstücksfläche: ca. 576,00 m²
- Aktuelle Wohnfläche: ca. 150,00 m²
- Garten mit östlicher Ausrichtung: ca. 185,00 m²
- Heizsystem: Gas-Zentral-Heizung
- Unterkellert
- Wohngebiet mit Bebauungsplan
- Wirtschaftlich überalterte Bauten
- Garagen
- Terrasse
- Altlastenfrei
- Baulastenfrei
- Vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten
- Verkauf ausschließlich an Eigennutzer

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