



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilienexposé
**Gerresheim - Außergewöhnliches Ensemble
aus Wohnung und Townhouse!**

Objekt-Nr.:
67284-7953



Wohnung zum Kauf

Gerresheim - Außergewöhnliches Ensemble aus Wohnung und Townhouse!

Kaufpreis
680.000 €

 **248 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **6**
Zimmer

 **1930**
Baujahr

 **1**
Stellplatz

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	680.000 €
	Hausgeld	250 €
Käuferprovision inkl. USt.	3.57 %	

Die Immobilie

Objekt-Nr	67284-7953	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	248 m ²
	Zimmer	6
Räume und Flure	Etage	0
	Anzahl Etagen	2
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	1930

	Zustand	modernisiert
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche, Offene
	Gäste-WC	✓

Beschreibung

Hierbei handelt es sich um eine sehr seltene und außergewöhnliche Gelegenheit. Das angebotene Objekt teilt sich in eine ca. 98 m² große Erdgeschosswohnung mit einer sehr schönen Terrasse, sowie eine im Jahr 2008 geplante, baurechtlich genehmigte ausgebaute Scheune in einem sehr ruhigen, ca. 700 m² großen Innenhof mit ca. 150 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen verteilt.

Hier sind die Nutzungs-/Gestaltungsmöglichkeiten sehr variabel und umfangreich! Ob Sie die zwei Objekte selbst nutzen oder die Wohnung im EG als Kapitalanlage vermieten möchten oder als getrenntes Zweigenerationenwohnen in Anspruch nehmen, oder, oder, oder! Vielseitig und außergewöhnlich.

Die Wohnung im EG verteilt sich auf einen sehr großzügigen Koch-/Essbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer und ein großes Bad mit Wanne und Dusche sowie einer wunderschönen ruhigen Terrasse zum Innenhof.

Das Haus im Innenhof ist wie folgt aufgeteilt:

- EG: großer Empfang, sehr großzügiger Ess-/Kochbereich, Wohnzimmer, Gäste WC,

Gästezimmer, Badezimmer, Garderobe und eine sehr große Terrasse zum Innenhof

- OG: sehr großes Schlafzimmer, Ankleide und großzügiges Bad mit Wanne und Dusche.

Der Ausbau des Hauses ist bis auf kleine Schönheitsarbeiten fertig gestellt. Die genaue Aufteilung entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Grundrissen.

Der vorhandene, ca. 700 m² große Innenhof zur alleinigen Nutzung, bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten und ermöglicht Ihnen sich dort eine kleine Oase zum Ausruhen und Genießen zu gestalten.

Ausstattung

- Ensemble aus Wohnung und Haus
- teilbar in der Nutzung
- großer Innenhof zur alleinigen Nutzung
- u. v. m.

Lage

Im Nordosten Düsseldorfs, geprägt von den Ausläufern des Bergischen Landes, liegt in reizvoller Lage, das bevorzugte und begehrte Wohngebiet Düsseldorf-Gerresheim.

Gerresheim ist einer der beliebtesten Stadtteile von Düsseldorf und hat sich seinen kleinstädtischen Charakter bewahren können. So finden sich hier unter anderem diverse Supermärkte, Apotheken und sonstige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie mehrere Grundschulen und zwei Gymnasien.

Für die Naherholung bietet der große Grafenberger Wald sehr gute Möglichkeiten zum

Joggen, Spazieren oder Fahrrad fahren. Er ist fußläufig erreichbar.

Von den nahegelegenen Haltestellen ermöglicht eine Vielzahl von Bus-, Straßenbahn- sowie U-Bahn-Linien schnelle Anbindungen in Richtung Düsseldorfer Innenstadt, Hauptbahnhof, Gerresheimer S-Bahnhof, Autobahn A3, Flughafen Düsseldorf, zur Messe und nach Hilden.

Sonstiges

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 24.05.2023

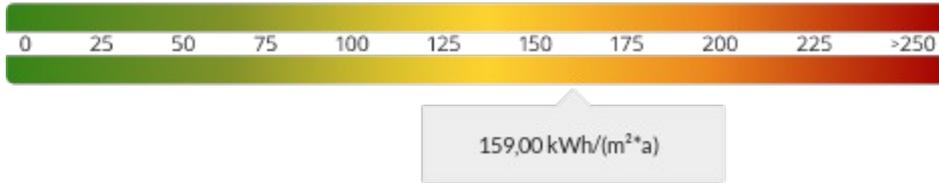
Endenergiebedarf Wärme: 159 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Erdgas leicht

Energieeffizienzklasse: E

Baujahr: 1930

Energiebedarfsausweis



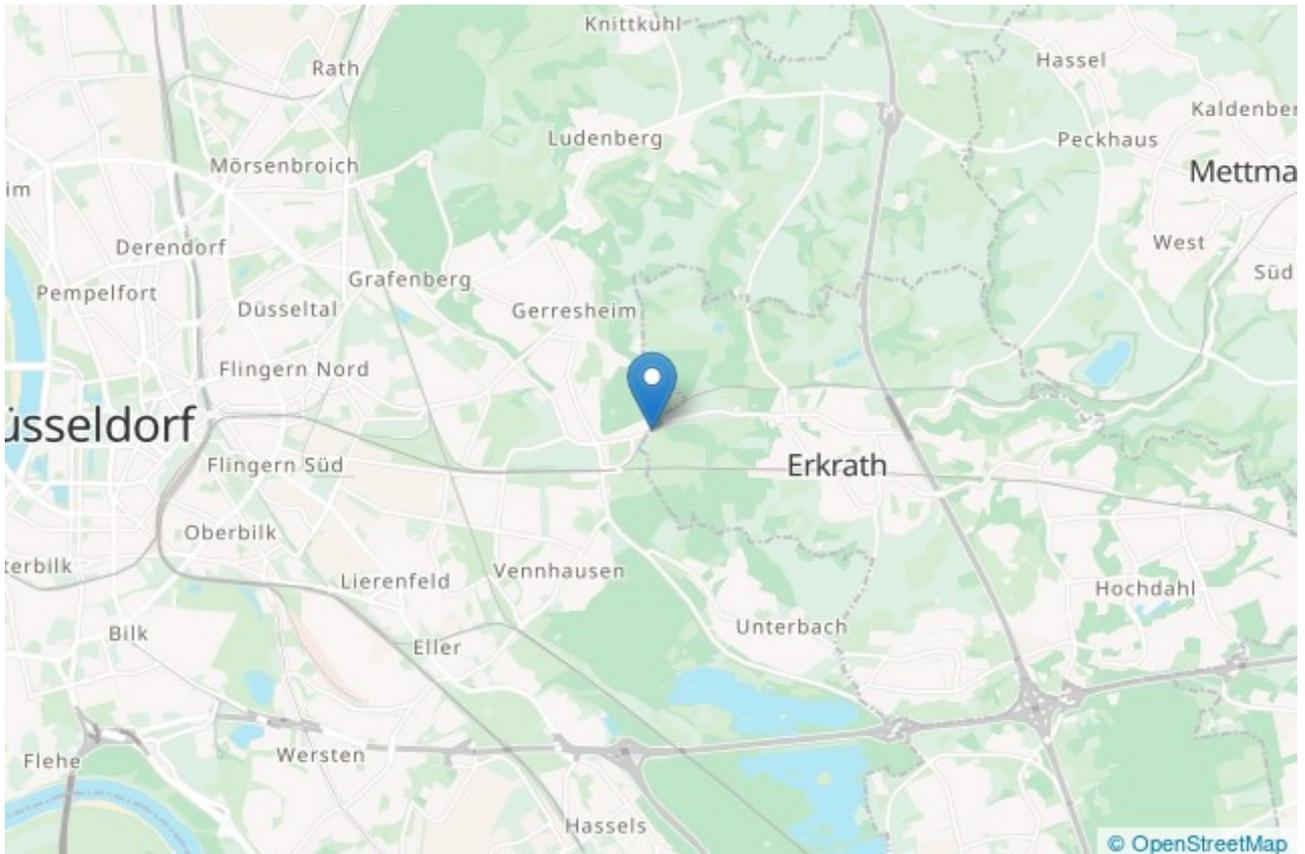
Endenergiebedarf	159 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Gültig bis	23.05.2033

Ihr Ansprechpartner

Name	Aldo Durazzo
Telefon	0211-58050559
Ort	40479 Düsseldorf
E-Mail	aldo.durazzo@schnorrenberger.de
Homepage	https://www.schnorrenberger.de

Lage und Umgebung

40625 Düsseldorf - Gerresheim





Haus in Innenhof



Frontansicht



Diele EG



Küche EG



Essbereich EG



Wohnbereich EG



Wohnbereich EG



Terrasse EG



Schlafzimmer EG



Arbeiten EG



Badezimmer EG



Badezimmer EG



Eingangsbereich Innenhof



Küche/Essen Innenhof



Kochen Innenhof



Wohnzimmer Innenhof



Schlafzimmer Innenhof



Badezimmer Innenhof



Badezimmer Innenhof



Grundriss EG



Grundriss EG Innenhof



Grundriss OG Innenhof



Terrasse Innenhof