

# Urdenbacher Kämpfe - bezugsfertiges 1-2 Familienhaus in Düsseldorf-Garath - absolut ruhige Lage



**Jakob-Kneip-Str. 128**  
40595 Düsseldorf

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 192,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 695.000,00 EUR  
  
Scout-ID: 159750768



## Ihr Ansprechpartner:

mercurion real estate GmbH  
Herr Dirk Schröllkamp  
E-Mail: [d.schroellkamp@mercurion.de](mailto:d.schroellkamp@mercurion.de)  
Tel: +49 2159 921610  
Mobil: +49 172 2620991  
Web: <http://www.mercurion-realestate.de>

|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Haustyp:                          | Reiheneckhaus                  |
| Grundstücksfläche ca.:            | 612,00 m <sup>2</sup>          |
| Nutzfläche ca.:                   | 98,00 m <sup>2</sup>           |
| Etagenanzahl:                     | 3                              |
| Schlafzimmer:                     | 4                              |
| Badezimmer:                       | 2                              |
| Gäste-WC:                         | Ja                             |
| Keller:                           | Ja                             |
| Objektzustand:                    | Modernisiert                   |
| Baujahr:                          | 1966                           |
| Qualität der Ausstattung:         | Gehoben                        |
| Letzte Modernisierung/ Sanierung: | 2010                           |
| Energieausweistyp:                | Bedarfsausweis                 |
| Heizungsart:                      | Fernwärme                      |
| Wesentliche Energieträger:        | Fernwärme                      |
| Endenergiebedarf:                 | 228,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energieeffizienzklasse:           | G                              |
| Baujahr laut Energieausweis:      | 1963                           |
| Garage/Stellplatz:                | Tiefgarage                     |
| Anzahl Garage/Stellplatz:         | 1                              |

Provision für Käufer: 3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist vom Käufer eine Maklercourtage in Höhe von 3,57% inklusive der ges. Mehrwertsteuer bezogen auf den Kaufpreis an die Firma mercurion real estate GmbH zu bezahlen.

# Urdenbacher Kämpe - bezugsfertiges 1-2 Familienhaus in Düsseldorf-Garath - absolut ruhige Lage



**Jakob-Kneip-Str. 128**  
40595 Düsseldorf

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 192,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 695.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Reinkommen und wohlfühlen!

Am Ende eines Stichweges liegt dieses idyllische, modernisierte Zweifamilienhaus in absolut ruhiger Lage.

Im EG befindet sich eine großzügig Wohnung mit Loft-Charakter. 110 qm Wohnfläche und der liebevoll angelegte, uneinsehbare Garten bieten viel Platz zum komfortablen Leben. Die 110qm Wohnfläche verteilen sich auf 3 Zimmer mit einer stylischen Wohnküche sowie einem Vollbad en suite und einem kleinen Gäste-WC.

Die Holzfenster (Gebäuderückseite), eine Terrassenüberdachung und die Terrasse aus Bangkirai vermitteln einen sehr hochwertigen Eindruck. Da die Eigentümer Schreiner sind, sind alle Holzarbeiten von höchster Qualität. Der Garten hat die ideale Südausrichtung und lädt in den Sommermonaten zum Entspannen in einer kleinen, grünen Oase ein.

Die schöne 3 Zimmer Wohnung im 1. OG hat eine Größe von 82,5qm. Ausgestattet mit einer schönen, zweckmäßigen Einbauküche inkl. Sitzgelegenheit. Der große 15 qm Süd-Balkon wurde ebenfalls mit Bangkirai versehen und ist überdacht. Hier lässt sich zu jeder Jahreszeit ein freier Blick ins Grüne genießen. 2 Schlafzimmer, ein Vollbad und ein Gäste-WC runden das Angebot ab.

Das Haus ist voll unterkellert. Weitere Abstellfläche befindet sich im 12 qm Holzgartenhaus.

Ein Parkplatz zur Miete steht in der nahe gelegenden Tiefgarage zur Verfügung.

Sie können sofort selber einziehen, neu vermieten oder mit kleineren Maßnahmen dieses gepflegte Objekt in ein Einfamilienhaus umwandeln.

## Ausstattung:

EG:  
Einbauküche mit Kücheninsel,  
durchgängig in allen Räumen Parkettboden "Pitch Pine Massivdielen"

1. OG:  
Einbauküche,  
Esche Massivdielen in den Wohn- und Schlafräumen

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden über die Jahre ausgeführt:

2007:  
-Holzfenster im EG Hausrückseite  
-Aufdachdämmung Balkon  
-Bäder erneuert  
-EG Elektrik neu -  
-OG Elektrik teilweise neu (Küche)

-Wasser und Heizungsleitungen neu  
-Abwasser neu inkl. Rückschlagklappe -Decke in der Küche abgehängt inkl. Abluft  
-Obere Geschoßdecke gedämmt mit 22cm Isolierung

2010:  
Dach neu eingedeckt

Um das Haus herum führt ein Weg, der in Lärchenholz ausgeführt wurde.

## Lage:

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohnlage im süd-westlichen Teil von Garath. Die Nähe zum idyllischen Urdenbacher Altrhein und die unmittelbare Nähe zu den Urdenbacher Kämpfen verleiht der Umgebung einen einzigartigen Wohlfühlfaktor.

Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte und Restaurants sind in der Nähe vorhanden und bequem zu Fuß erreichbar.

Es besteht eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die S-Bahn-Haltestelle Garath ist nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie die Bushaltestellen der Linien 779 und 778.

Für Autofahrer ist die Lage ebenso vorteilhaft: Benrath, Urdenbach und Monheim sind schnell erreichbar. Über den südlichen Zubringer gelangen Sie in wenigen Fahrminuten sowohl in die Düsseldorfer Innenstadt (16km) als auch zur Autobahn A59.

## Sonstiges:

Gerne möchten wir Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich präsentieren, damit Sie sich einen eigenen Eindruck verschaffen können. Idealerweise machen Sie sich vorab ein Bild von der Lage und vereinbaren bei Gefallen einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.

Die Adresse des Objektes erhalten Sie auf Anfrage.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Alle Angaben dieses Exposés und Angebots sind ohne Gewähr. Bei den Maßen auf den Grundrissen handelt es sich um ca. Angaben und sind daher ohne Anspruch auf Gewähr zu verstehen.

Die Informationen basieren ausschließlich auf Informationen, welche wir von unserem/r Auftraggeber/in übermittelt bekommen haben. Wir übernehmen keine Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Angaben. Eine Zwischenverkauf bleibt uns vorbehalten.

Provision: Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande.

## Urdenbacher Kämpe - bezugsfertig 1-2 Familienhaus in Düsseldorf-Garath - absolut ruhige Lage



**Jakob-Kneip-Str. 128**  
40595 Düsseldorf

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 192,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 695.000,00 EUR

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.



Hausansicht



offene Küche



Seitenansicht



Vorgarten

## Urdenbacher Kämpe - bezugsfertiges 1-2 Familienhaus in Düsseldorf-Garath - absolut ruhige Lage



**Jakob-Kneip-Str. 128**  
40595 Düsseldorf

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 192,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 695.000,00 EUR



seitlicher Weg ums Hau



Wohnen Essen EG



Küche EG



Bad EG

## Urdenbacher Kämpe - bezugsfertiges 1-2 Familienhaus in Düsseldorf-Garath - absolut ruhige Lage



**Jakob-Kneip-Str. 128**  
40595 Düsseldorf

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 192,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 695.000,00 EUR



G-WC EG



JKS 128 Garten



JKS 128 überdachte Terrasse



JKS 128 1. OG

## Urdenbacher Kämpe - bezugsfertig 1-2 Familienhaus in Düsseldorf-Garath - absolut ruhige Lage



**Jakob-Kneip-Str. 128**  
40595 Düsseldorf

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 192,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 695.000,00 EUR



JKS 128 Balkon 1. OG 1



JKS 128 Bad 1. OG



JKS 128 Zimmer 1. OG



JKS 128 Küche 1. OG

## Urdenbacher Kämpen - bezugsfertig 1-2 Familienhaus in Düsseldorf-Garath - absolut ruhige Lage



**Jakob-Kneip-Str. 128**  
40595 Düsseldorf

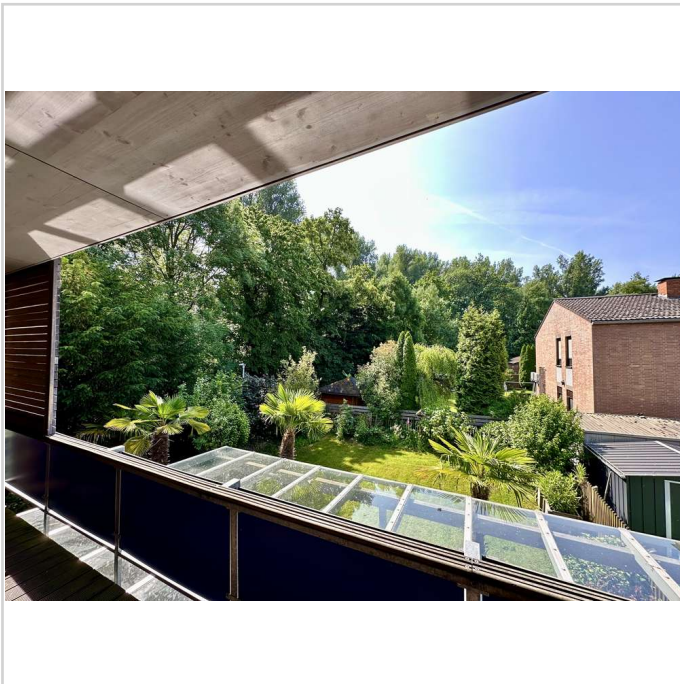
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 192,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 695.000,00 EUR



JKS 128 1. OG G-WC



Rückansicht



Ausblick 1.OG



Seitenansicht

## Urdenbacher Kämpfe - bezugsfertiges 1-2 Familienhaus in Düsseldorf-Garath - absolut ruhige Lage



**Jakob-Kneip-Str. 128**

40595 Düsseldorf

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 192,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 695.000,00 EUR



überdachte Terrasse



IMG\_6251

## Urdenbacher Kämpe - bezugsfertiges 1-2 Familienhaus in Düsseldorf-Garath - absolut ruhige Lage



Jakob-Kneip-Str. 128  
40595 Düsseldorf

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 192,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 695.000,00 EUR

