

+++ Haben Sie Ihr Traumschloss schon gefunden? Nein, dann jetzt Expose anfordern !!!

+++

40474 Düsseldorf, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 9229172_E3



Wohnfläche ca.: 318 m² - Zimmer: 9 - Kaufpreis: 1.397.000 EUR



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN

+++ Haben Sie Ihr Traumschloss schon gefunden? Nein, dann jetzt Expose anfordern !!! +++

Objekt ID	9229172_E3
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	(Stockum) 40474 Düsseldorf Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	318 m ²
Nutzfläche ca.	28 m ²
Grundstück ca.	666 m ²
Zimmer	9
Badezimmer	3
Balkone	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1938
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Dusche, Garage, Gartennutzung, Gäste-WC, Kamin, Keller, Kunststoffboden, Laminatboden, Steinboden, Swimmingpool
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	1.397.000 EUR



Objektbeschreibung

Bei dem hier angebotenen Objekt handelt es sich um ein projektiertes Stadthaus aus dem Jahr 1936 in exponierter Düsseldorfer Lage und ca. 260m² Wohnfläche nach Entwicklung.

Bisher wurde das Objekt als Mehrgenerationenhaus genutzt und steht nun seit kurzem vollständig leer.

Das Bestandsgebäude kann mit überschaubarem Aufwand in ein wunderschönes und einmaliges Stadthaus verwandelt werden. Im Garten ist ausreichend Platz um hier z.B. einen Pool einzubauen oder seine persönliche Wellness und Wohlfühloase zu schaffen.

Insgesamt verfügt das Gebäude derzeit über 9 Zimmer, 3 Badezimmer und 3 Küchen verteilt auf ca. 260-280m² Wohnfläche nach der Entwicklung zzgl. Nutzfläche. Die Grundrisse lassen alle Möglichkeiten offen, so dass hier ein modernes, helles und gemütliches Wohnkonzept umgesetzt werden kann.

Zum Objekt gehört eine Garage und ein Vorgartenbereich auf dem weitere Stellplätze geschaffen werden können.

Das ca. 666m² große und grüne Grundstück mit seiner Süd-West-Ausrichtung bietet insgesamt viel Potential & Privatsphäre.

Zudem besteht die Möglichkeit das Bestandsgebäude um einen Neubauteil zu erweitern und so die bestehende Wohnfläche noch einmal deutlich zu erhöhen. Somit sind insgesamt bis ca. 318m² Wohnfläche - je nach Planung - möglich. Auch der Abriss und ein kompletter Neubau ist hier denkbar.

Nutzen Sie Ihre Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihre Wohnträume!

*** Grundrisse zur aktuellen Planungsphase finden Sie im Expose !***

Ausstattung

- Stadthaus
- Baujahr 1936
- 9 Zimmer
- 3 Badezimmer
- 3 Küchen
- Aktuell ca. 192m² Wohnfläche / Möglich sind lt. Eigentümer ca. 318m² Wohnfläche !!!
- Nutzfläche ca. 28m²
- Gesamtfläche aktuell ca. 220m²
- Garage mit vorgelagertem Stellplatz
- Vorgartenbereich mit Möglichkeiten für weitere Stellplätze
- Grundstück ca. 666m²
- Großer, grüner Garten mit Süd-West-Ausrichtung
- Terrasse und Balkone
- Möglichkeit zu Erweiterung des Bestandsgebäudes



- Abriss und Neubau ebenfalls denkbar

Sonstiges

Provisionshinweis

- a) Die vom Käufer zu zahlende Provision beträgt einschließlich MwSt. 3,57 % bezogen auf den Kaufpreis nebst etwaiger der auftraggebenden Person oder Dritten zugutekommender Nebenleistungen des Käufers. Sie ist am Tage des Kaufvertragsabschlusses zwischen Verkäufer und dessen Käufer fällig. Eine nachträgliche Reduzierung des Kaufpreises hat auf die Provisionshöhe keinen Einfluss.
- b) Die vorgenannte Provision ist auch bei Zustandekommen eines wirtschaftlich gleichwertigen oder gleichartigen Geschäfts über das hier vertragsgegenständliche Objekt des Auftraggebers zu zahlen.
- c) Der Makler ist auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig. In diesem Fall ist der Makler berechtigt, mit dem Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe zu vereinbaren. Hierbei verpflichtet sich der Makler auch gegenüber des Käufers, sich vom Verkäufer keine Provision versprechen zu lassen, zu verlangen oder entgegenzunehmen, die von der in diesem Vertrag vereinbarten Provisionshöhe abweicht.
- d) Der Käufer ist verpflichtet, dem Makler unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftspflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.

Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber, Bauträger und Behörden zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben, insbesondere der Flächen- und Größenangaben, sowie das Baujahr. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Nicht das richtige für Sie?

Einige unserer Objekte sind nicht öffentlich in der Vermarktung und werden unseren Kunden nur direkt angeboten. Profitieren auch Sie von diesem Vorteil und lassen Sie uns wissen was Sie genau suchen. Falls wir etwas passendes für Sie im Angebot haben, lassen wir Ihnen die nötigen Informationen gerne zukommen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	12.07.2016



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN

Gültig bis 11.07.2026

Gebäudeart Wohngebäude

Baujahr 1938

Primärenergieträger Gas

Endenergiebedarf 197,60 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse F



Lage

Das hier zum Verkauf angebotene Grundstück befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in begehrter Wohnlage von Düsseldorf-Stockum. Das Objekt liegt sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden, sodass die Innenstadt, Geschäfte des täglichen Bedarfs und auch die Autobahnen 44 und 52 in Richtung Mönchengladbach, Essen und Düsseldorf schnell und einfach zu erreichen sind. Der Flughafen befindet sich ebenfalls nur ca. 10-15 Fahrminuten entfernt. Ebenso ermöglichen - neben der B8 und der Kaiserswerther Straße - umliegende U-Bahn-Stationen eine bequeme und problemlose Fahrt in Richtung Zentrum von Düsseldorf.

Stockum ist einer der nördlichen Stadtteile von Düsseldorf und gehört flächenmäßig zu den größeren Stadtteilen Düsseldorfs, obwohl die Einwohnerzahl verhältnismäßig gering ist. Eingepflegt zwischen den Stadtteilen Lohausen und Golzheim und dem westlich des Stadtteils gelegenen Rhein, bildet Stockum einen der reicheren Stadtteile Düsseldorfs. Die Wohnbebauung konzentriert sich überwiegend auf gehobene Ein- und Zweifamilienhäuser, gelegentlich auch kleine Wohnanlagen. Diese findet man vorrangig im östlichen Teil des Stadtteils, während der westliche Teil das Messegelände bildet. Attraktive Freizeitmöglichkeiten des Stadtteils bilden der südlich gelegene Nordpark sowie der in unmittelbarer Nähe zum Objekt befindlichen Aquazoo.



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



9229172_Marcus Trapp Immobilien_3



Stadthaus Du?sseldorf_Immobilienmakler

Du?sse



Stadthaus Du?sseldorf_Immobilienmakler



Stadthaus Du?sseldorf_Immobilienmakler



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



Marcus Trapp - Immobilien 31



Stadthaus Du?sseldorf_Immobilienmakler

Du?sse



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



Marcus Trapp - Immobilien 24



Marcus Trapp - Immobilien 10



Marcus Trapp - Immobilien 11



Stadthaus Du?sseldorf_Immobilienmakler

Du?sse



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



Stadthaus Dußeldorf_Immobilienmakler

Duße

