



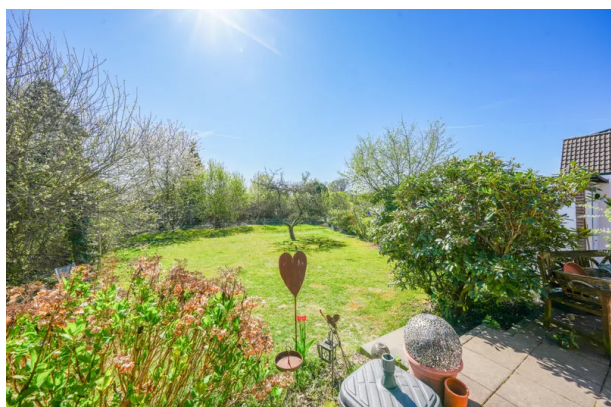
Haus

**Ein Zuhause voller Charme, ein
Grundstück voller Möglichkeiten
– Ihr Kapitel im Düsseldorfer
Süden**

**Objekt-Nr.:
20049-3695**

Haus zum Kauf

in 40593 Düsseldorf / Urdenbach





Details

Preise	Kaufpreis	799.000 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 90 m²
	Zimmer	5
	Grundstücksfläche	ca. 770 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1937
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	4
	Badezimmer	2
	Balkone	1
	Terrassen	1

Beschreibung

Dieses Einfamilienhaus im Düsseldorfer Süden ist kein gewöhnliches Zuhause – es ist eine Einladung. Eine Einladung, Geschichte zu bewahren, Zukunft zu gestalten und mitten in einer der begehrtesten Lagen Düsseldorfs den ganz persönlichen Wohnraum zu verwirklichen. Das Haus, ursprünglich 1937 erbaut und 1957 erweitert, erzählt Geschichten – von Beständigkeit, von gelebtem Alltag, von der Kunst, Werte zu erhalten. Die Architektur strahlt Authentizität aus, die Substanz ist solide und gepflegt, und doch öffnet sich hier ein weites Feld an Gestaltungsspielräumen. Ob stilvolle Sanierung mit modernem Wohnkomfort oder ein mutiger Neuanfang mit einer zeitgemäßen Neubebauung: Dieses Zuhause ist nicht nur ein Haus – es ist eine Bühne für Visionen. **WOHNEN MIT SPIELRAUM** Mit rund 90 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen bietet das Haus eine flexible Grundlage. Fünf Zimmer, die sich nach Ihren Vorstellungen verwandeln lassen: - Ein lichtdurchfluteter Wohn- und

Kochbereich, wo Familie und Freunde zusammenkommen. - Ein Homeoffice, das Ruhe und Inspiration schenkt. - Rückzugsorte für Kinder, Gäste oder Hobbys. Ob als gemütliches Einfamilienhaus, als Rückzugsort für Paare, als Mehrgenerationenlösung oder smarte Kapitalanlage – hier können Sie Ihre Wohnideen zum Leben erwecken. DAS GRUNDSTÜCK – IHR GRÜNER FREIRAUM Das wahre Juwel wartet vor der Haustür: Ein ca. 770 m² großes Grundstück in sonnenverwöhnter Südlage, eingebettet in eine ruhige, gewachsene Nachbarschaft. Die ca. 15 Meter breite Straßenfront eröffnet nicht nur eine einladende Wirkung, sondern auch bemerkenswerte architektonische Möglichkeiten – von der klassischen Gartennutzung über elegante Erweiterungen bis hin zur Errichtung eines modernen Neubaus, der Ihre Handschrift trägt. Hier können Sie nicht nur wohnen, sondern Raum schaffen – für Familie, Träume und Zukunft. FAZIT: MEHR ALS WOHNEN – EIN PROJEKT MIT HERZ UND PERSPEKTIVE Ein Haus mit Geschichte. Ein Grundstück mit Weitblick. Eine Lage, die heute begeistert und morgen gewinnt. Wenn Sie nach einem Ort suchen, der gleichermaßen Beständigkeit wie Freiheit verspricht, dann sind Sie hier angekommen. Dieses Zuhause ist kein Kompromiss – es ist der Anfang Ihres nächsten Kapitels.

Ausstattung

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS - EIN OBJEKT MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL: - Freistehendes Einfamilienhaus mit gewachsener Struktur und solider Bausubstanz - Ursprungsbaujahr ca. 1937, erweitert und umgebaut 1957. - Fortlaufend renoviert und gepflegt seit den 1980er Jahren. - Attraktives Objekt für Sanierung, Umgestaltung oder Neubau. - Ca. 90 m² Wohnfläche, verteilt über zwei Etagen und auf insgesamt 5 Zimmern. RAUMAUFTEILUNG - VIELSEITIG NUTZBAR: Erdgeschoss: - Helles Zimmer, z. B. als Arbeits- oder Gästezimmer. - Offener Wohn- und Essbereich, ideal für modernes Wohnen. - Tageslichtbad mit Dusche – funktional und gepflegt. - Küche mit Terrassenzugang – Potenzial für offene Wohnküche. Obergeschoss: - Zwei große Zimmer, vielseitig nutzbar (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) - Zusätzliches angrenzendes Zimmer – prädestiniert für Homeoffice oder Ankleide. - Wannenbad, angenehm dimensioniert. GRUNDSTÜCK - RAUM FÜR VISIONEN: - Ca. 770 m² Grundstücksfläche in ruhiger Lage - Ideal für Neubebauung, Erweiterung oder Aufstockung (nach Rücksprache mit dem Bauamt) - Auch denkbar als Mehrgenerationenlösung oder Neubauprojekt - Großzügiger Gartenbereich mit Südausrichtung AUSSTATTUNG & TECHNIK -



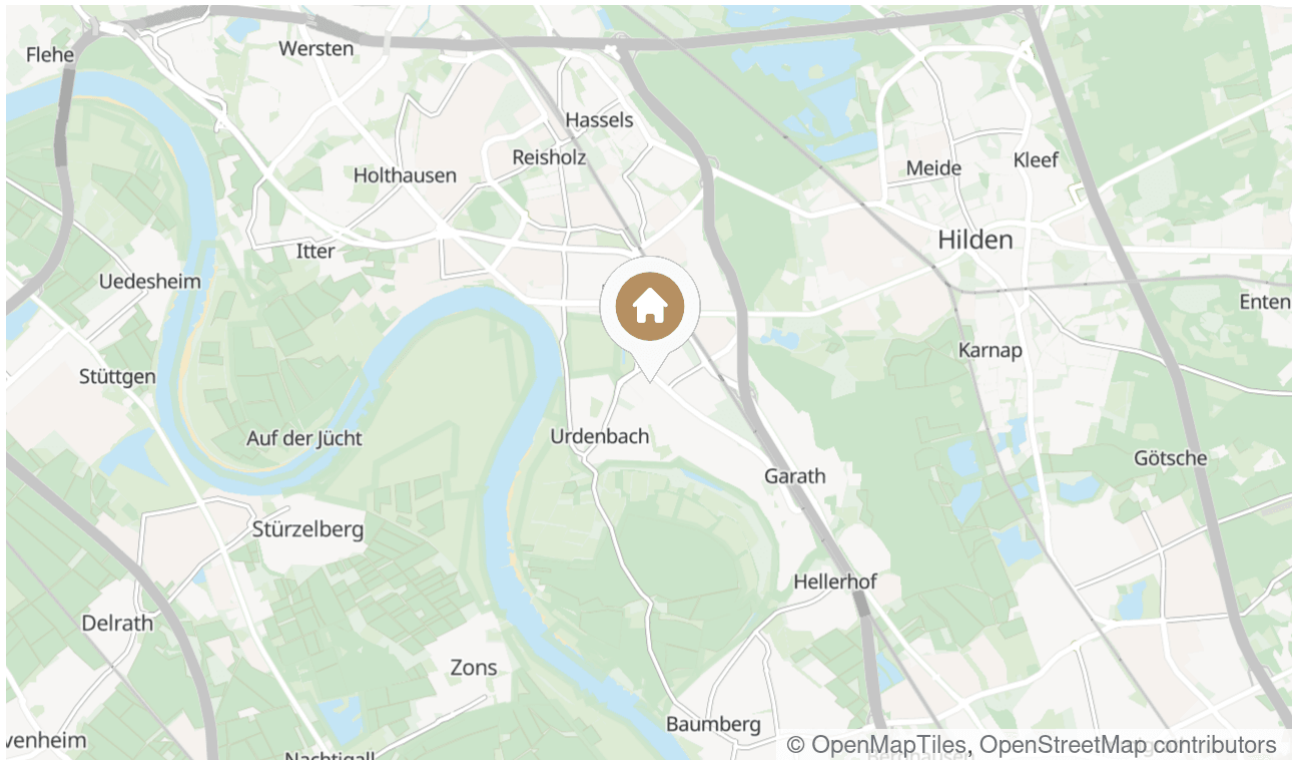
Kunststofffenster mit manuell bedienbaren Rollläden - Gaszentralheizung (Bj. 2006) - Voll unterkellert – zusätzliche Nutzfläche, Lager oder Hobbyräume
BESONDERER HINWEIS FÜR KAPITALANLEGER & BAUTRÄGER - Interessantes Investitionsobjekt in nachgefragter Lage - Solide Mietbasis oder Option zur Eigennutzung mit Wertsteigerungspotenzial - Attraktives Grundstück für weitergehende Projektideen oder Neubauvorhaben



Lage & Umgebung

40593 Düsseldorf / Urdenbach

Willkommen in Düsseldorf-Urdenbach – einem Stadtteil, der die seltene Kunst beherrscht, Ruhe, Natur und städtische Nähe in Einklang zu bringen. Schon beim Ankommen in dieser charmanten Wohnstraße spürt man die besondere Atmosphäre: gepflegte Gärten, alter Baumbestand und eine gewachsene Nachbarschaftskultur, die Vertrautheit und Diskretion gleichermaßen vermittelt. Hier lebt es sich nicht nur ruhig, sondern auch mit einem feinen Hauch Exklusivität. Ein echtes Juwel liegt nur wenige Schritte entfernt: der Schlosspark Benrath. Mit seiner barocken Schlossanlage, den kunstvoll angelegten Gärten, spiegelnden Wasserläufen und verschlungenen Spazierwegen gilt er nicht nur als eines der schönsten Naherholungsziele Düsseldorfs, sondern auch als Symbol für Lebensqualität und Stil. Was für viele ein Ausflugsziel ist, liegt für die Bewohner dieser Lage direkt vor der Haustür – ein Privileg, das man in dieser Form nur selten findet. Gleichzeitig überzeugt Urdenbach mit einer hervorragenden Anbindung: Das benachbarte Zentrum von Benrath mit seinen lebendigen Einkaufsstraßen, charmanten Cafés, Wochenmärkten sowie Ärzten und Apotheken ist in wenigen Minuten erreichbar. Wer den Puls der Großstadt sucht, gelangt mit S- und U-Bahnverbindungen schnell in die Düsseldorfer Innenstadt oder zum Flughafen – und doch wohnt man hier so grün und entspannt, dass der Alltag sofort entschleunigt wirkt. Für Kapitalanleger und Bauträger bietet diese Lage zudem eine außergewöhnliche Perspektive. Die Kombination aus großzügigem Grundstück, naturnaher Umgebung und gleichzeitig urbaner Nähe macht diesen Standort nicht nur heute begehrt, sondern sichert auch morgen stabile Wertentwicklung und nachhaltige Nachfrage. Düsseldorf-Urdenbach ist weit mehr als ein Stadtteil – es ist ein Lebensgefühl. Ein Ort, an dem man Wurzeln schlägt, Freiraum genießt und gleichzeitig in eine Zukunft investiert, die Strahlkraft besitzt.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

2035-04-22

Endenergiebedarf

196,85 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

F

Baujahr

1937

Wesentlicher Energieträger

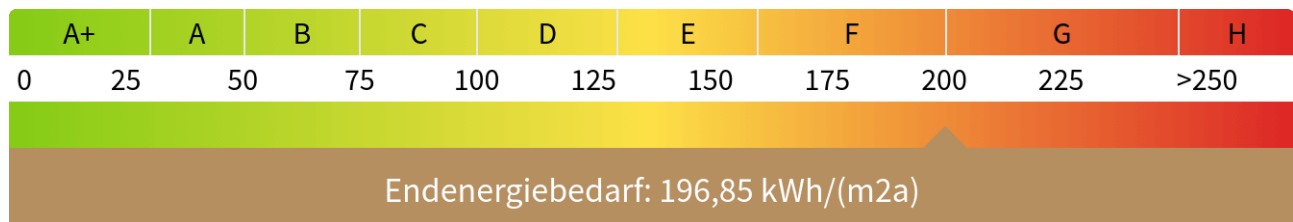
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Rückansicht



Garten



Hausansicht



Badezimmer EG



Schlafzimmer OG



Küche



Wohnbereich



Essbereich



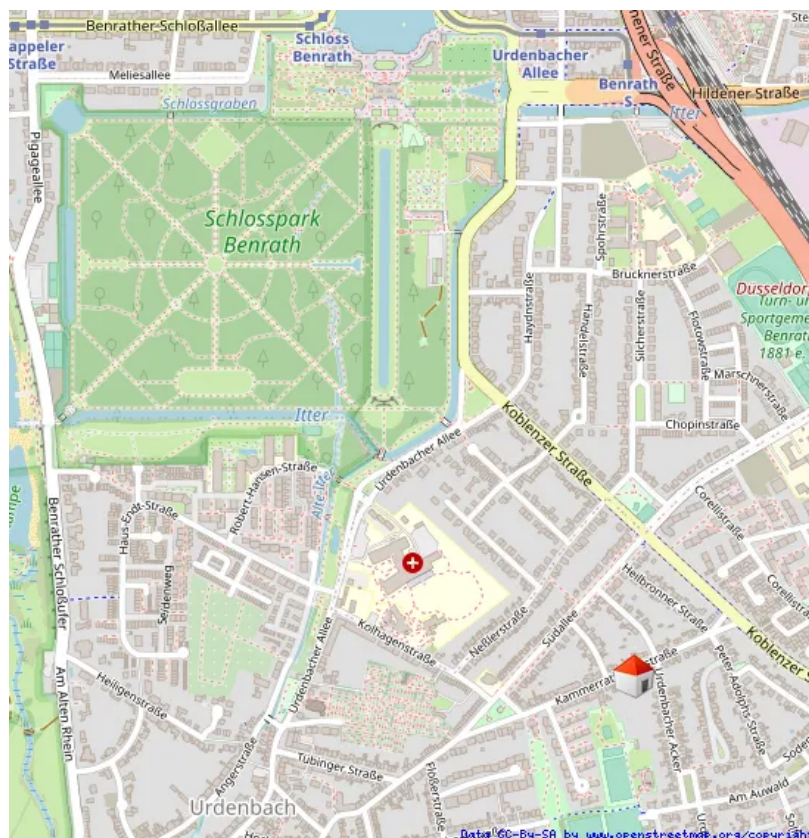
Badezimmer OG



Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG



Lageplan

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

