IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 66546-P2131

40472 DÜSSELDORF

Düsseldorf-Lichtenbroich: Reihenendhaus in familienfreundlicher Lage

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 109 m²	ca. 144 m²	4	375.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**375.000 €**
Wohnfläche	**ca. 109 m²**
Zimmer	**4**
Nutzfläche	**ca. 55 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 144 m²**
Verfügbar ab	**nach Vereinbarung**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1985**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Teil-/vollrenovierungsbedürftig**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**1**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**1**
Wohneinheiten	**1**
Terrassen	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne**

Küche	**Offene Küche**
Rollladen	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Wintergarten	**Ja**
Käuferprovision	**2.38 %**
Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**07.06.2036**
Ausstellungsdatum	**07.06.2026**
Endenergieverbrauch	**134,7 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wärmewert	**134,7 kWh/(m²a)**
Baujahr	**2022**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Oliver Peeters
Tel. 02831-130130
opeeters@eck.de



offene Küche

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenendhaus in Lichtenbroich bietet Ihnen eine ideale Kombination aus pflegeleichtem Grundstück und einem tollen Grundriss für eine Familie mit bis zu drei Kindern oder einem Paar mit dem Bedarf an zwei Arbeitszimmern.
Das Haus befindet sich in einem reinen Wohngebiet und besticht durch seine tolle Lage.

Das 1985 erbaute Haus erstreckt sich über drei Etagen, wobei der ausgebaute Spitzboden baurechtlich als Nutzfläche gilt trotz großer Fensterflächen und Heizung. Die 21 qm sind demnach von den 109 qm abzuziehen, so das die genehmigte Wohnfläche 88 qm beträgt. Zusätzlich ist das gesamte Haus unterkellert und bieten neben dem Waschkeller mit den Hausanschlüssen noch einen gut 30 qm großen Raum mit Fenster und großem Lichtschacht. Der Keller ist beheizt und somit sehr gut zu Hobbyzwecken nutzbar.
Die Immobilie wurde stets gepflegt, benötigt aber altersbedingt eine umfassende Renovierung.

Im Erdgeschoss finden Sie einen offenen und großzügigen Wohn-/Essbereich, welcher durch seinen Parkettboden und Blick in den Wintergarten und Garten eine gemütliche Atmosphäre schafft. Die offene, eher klein gehaltene Küche ist zur Hausfront gelegen und im Flur befindet sich noch das Gäste-WC in welchem auch die in 2022 erneurte Heizung verbaut ist

Ein Highlight ist der nachträglich angebaute Wintergarten, der Ihnen zu jeder Jahreszeit einen wunderbaren Rückzugsort bietet. Der sehr kleine Garten erfordert kaum Pflege und ist ideal für alle, die wenig Zeit in Gartenarbeit investieren möchten.

Die Schlafräume befinden sich im Obergeschoss, aktuell sind es zwei großzügige Schlafzimmer nebst Tagslichtbad mit Wanne, Dusche und WC. Eins der Schlafzimmer könnte zukünftig auch mit geringem Aufwand in zwei kleinere Zimmer aufgeteilt werden.

Oliver Peeters
Tel. 02831-130130
opeeters@eck.de

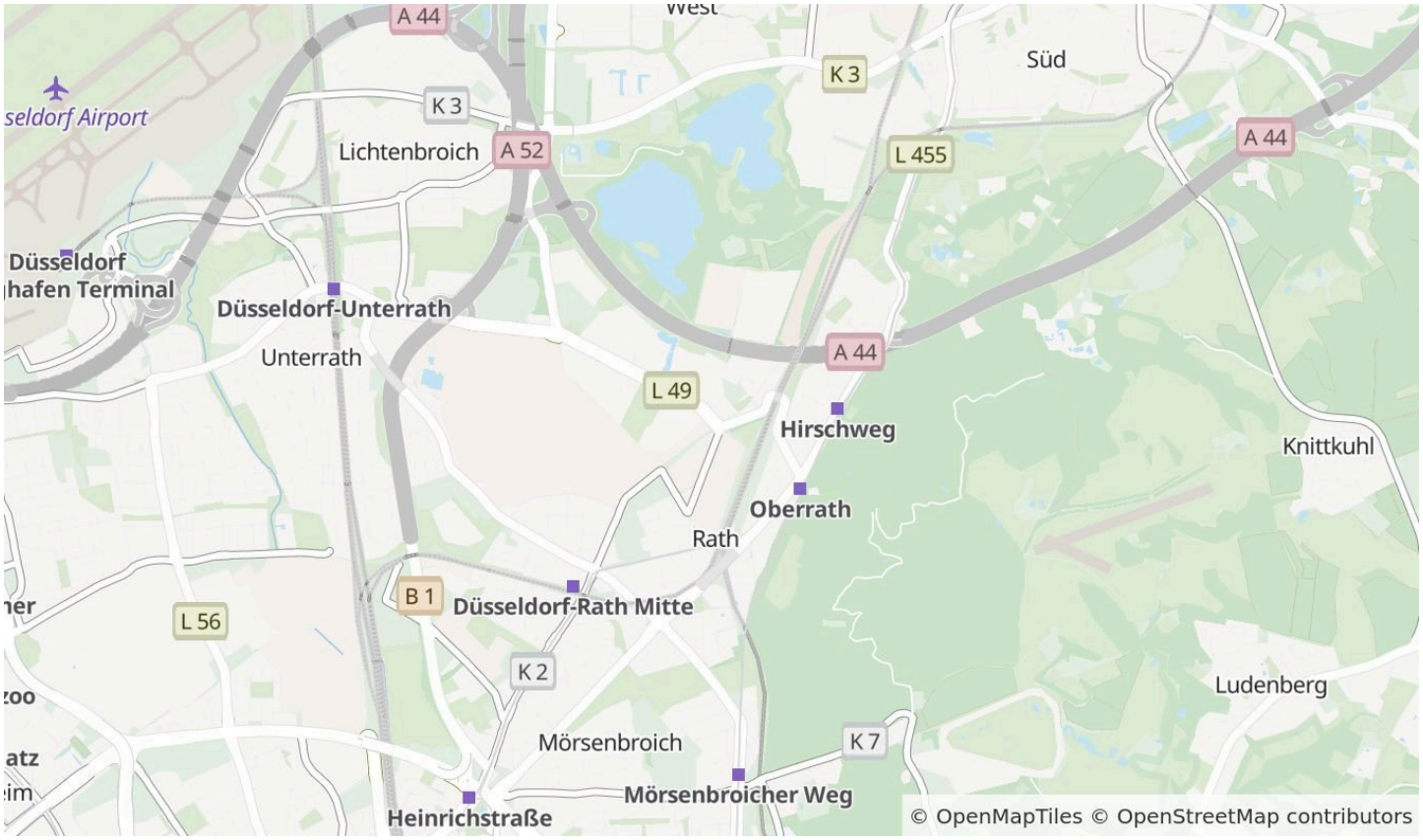
Das ausgebaute, beheizte Dachgeschoss mit einem Panoramafenster über den gesamten Giebel des Hauses bietet gut 21 qm nutzbare Fläche.

Eine Garage ist ebenfalls vorhanden und hat direkten Zugang in den Wintergarten. Der Platz vor der Garage kann allerdings nicht als weiterer Stellplatz genutzt werden, da diese Fläche gemeinschaftlich den Nachbarn gehört, ebenso wie der Privatweg vor dem Haus.

Trotz der Lage in unmittelbarer Flughafennähe hört man wenig von den startenden Flugzeugen aufgrund der Flugrouten.

Lassen Sie sich von diesem charmanten Haus begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Oliver Peeters
Tel. 02831-130130
opeeters@eck.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich im nördlichen Teil von Düsseldorf, nahe des Stadtteils Lichtenbroich und in unmittelbarer Nähe zum Kalkumer Forst. Diese Lage bietet eine ruhige Wohnumgebung, geprägt von vereinzelten Wohn- und Apartmentgebäuden. Die Nähe zum ausgedehnten Waldgebiet des Kalkumer Forsts und der Überanger Mark lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Die Infrastruktur ist gut; Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken und weitere Dienstleister sind schnell erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit regelmäßigen Bus- und Bahnverbindungen in die Innenstadt und umliegende Stadtteile. Für Pendler bietet die Nähe zur Autobahn einen weiteren Vorteil, da sie eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen ermöglicht.

Bildungsangebote sind in der Umgebung ebenfalls vielfältig vorhanden, mit mehreren Schulen und Kindergärten in der Nähe. Darüber hinaus bietet der Standort ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportvereine, Fitnessstudios und kulturelle Einrichtungen, die für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung sorgen.

Oliver Peeters
Tel. 02831-130130
opeeters@eck.de



Wohn-/Essbereich



Schlafzimmer 1

Oliver Peeters
Tel. 02831-130130
opeeters@eck.de



Schlafzimmer 2 (teilbar)



Ausgebauter Spitzboden

Oliver Peeters
Tel. 02831-130130
opeeters@eck.de



Badezimmer OG



Wintergarten

Oliver Peeters
Tel. 02831-130130
opeeters@eck.de



Garten



beheizter Keller

Oliver Peeters
Tel. 02831-130130
opeeters@eck.de



Grundriss EG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Oliver Peeters
Tel. 02831-130130
opeeters@eck.de

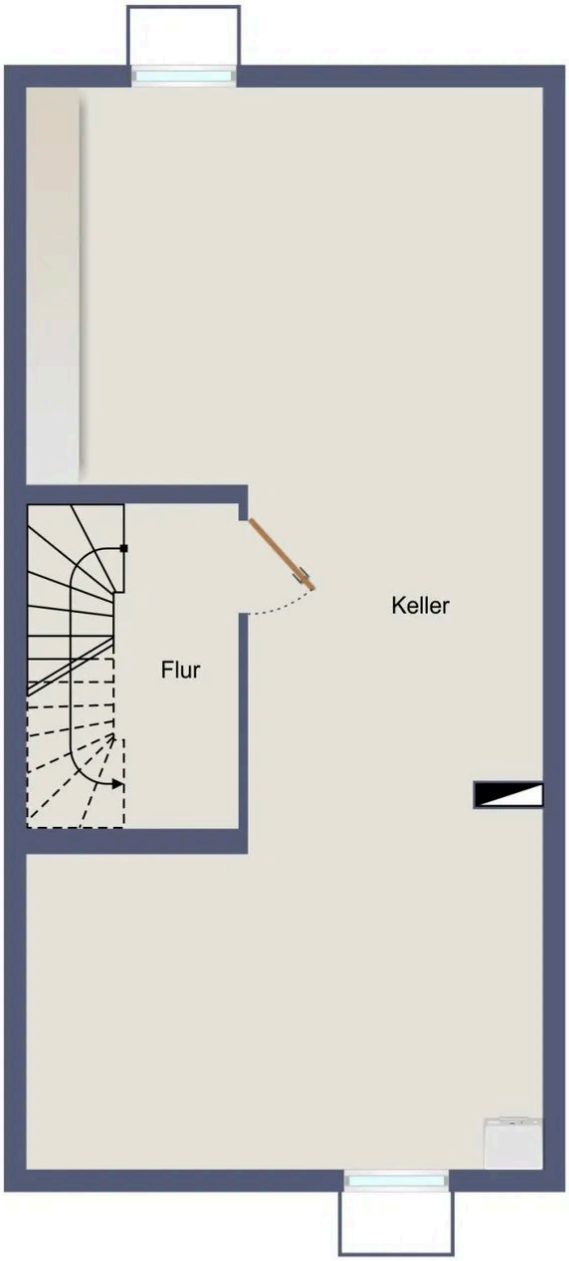


Grundriss OG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Oliver Peeters
Tel. 02831-130130
opeeters@eck.de



Grundriss Keller

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Oliver Peeters
Tel. 02831-130130
opeeters@eck.de

Ausstattung

— neue Gastherme aus 2022

— teils Parkettboden

— überdachter Hauseingang

— Wintergarten und kleiner Schuppen vor dem Haus (beides ohne Genehmigung)

— Garage mit Zugang vom/zum Wintergarten

— kleiner Garten mit rund 35 qm

— Tageslichtbad mit Wanne und Dusche

— ausgebautes Dachgeschoss mit Panoramafenster

— großer Hobbyraum im Keller

— 144 m² Grundstück zzgl. 1/6 MEA an 214 m² Grundstück

Sonstiges

Leerstand - Schlüssel hier

Oliver Peeters
Tel. 02831-130130
opeeters@eck.de



Ihr Ansprechpartner

Oliver Peeters

Eck & Company Immobilien GmbH

Telefon: 02831-130130

E-Mail: opeeters@eck.de

Diese Immobilie online