

Außergewöhnlich großes Grundstück (Bauland) mit Bestandsimmobilie in guter Lage von Düsseldorf!



Lüneburger Weg 17, 40468 Düsseldorf

Details

ImmoNr	806	Provision	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Objektart	Haus	Provisionspflichtig	Ja
Objekttyp	Mehrfamilienhaus	Wohnfläche	ca. 223 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	9
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Schlafzimmer	4
Kaufpreis	799.000,00 €		

Anzahl Badezimmer	3	Baujahr lt.	2003
Grundstücksgröße	ca. 955 m ²	Energieausweis	
Anzahl sep. WC	1	wesentlicher	Gas
Anzahl Wohneinheiten	3	Energieträger	
Ausstattung	Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten, Garage, großzügigem Grundstück und viel Potenzial in attraktiver Lage von Düsseldorf	Befeuerung	Gas
Baujahr	1938	Heizungsart	Gasheizung
Zustand	Renovierungsbedürftig	Balkon/Terrasse	Ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Kabel Sat TV	Ja
Endenergieverbrauch	109 kWh/(m ² a)	Stellplätze	1 Garage
Energieausweis gültig bis	03.02.2031	Stellplatzart	Garage
		Bezugstermin	Nach Absprache
		Dist. Kindergarten (km)	0,7 km
		Dist. Grundschule (km)	0,9 km
		Dist. Realschule (km)	5 km
		Dist. Gymnasium (km)	3 km
		Dist. Autobahn (km)	2,5 km
		Dist. Zentrum (km)	6 km

Beschreibung

Dieses interessante Immobilienangebot aus dem Baujahr 1938 überzeugt insbesondere durch das großzügige Grundstück mit ca. 955 m² in gefragter Lage von Düsseldorf. Der Fokus dieser Immobilie liegt weniger auf dem bestehenden Gebäudebestand, sondern vielmehr auf den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten des attraktiven Grundstücks.

Das Objekt besteht aus einem Haupthaus sowie einem rückwärtigen Anbau im Gartenbereich. Im Haupthaus befinden sich im Erdgeschoss eine 2-Zimmer-Wohnung sowie im 1. Obergeschoss eine 3-Zimmer-Wohnung. Der Anbau beherbergt eine weitere Wohneinheit über zwei Etagen mit insgesamt 4 Zimmern.

Sämtliche Wohnungen sowie das gesamte Gebäude befinden sich in einem gepflegten, jedoch renovierungsbedürftigen Zustand und bieten dadurch vielfältige Möglichkeiten zur Modernisierung, Umgestaltung oder Neubebauung. Eine Garage gehört ebenfalls zum Objekt und rundet das Angebot zusätzlich ab.

Die Aufteilung der Flächen der Wohnung setzt sich wie folgt zusammen:

Haupthaus: EG: 68 qm

OG: 77 qm

Anbau: EG: 36 qm

OG: 42 qm

Alle Wohnungen stehen aktuell leer und sind nicht vermietet!

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage nahe des Düsseldorfer Flughafens. Trotz der guten Anbindung wird die Wohnlage nicht wesentlich durch Flugverkehr beeinträchtigt. Auch die Düsseldorfer Innenstadt ist nur wenige Kilometer entfernt und schnell erreichbar.

Das Objekt eignet sich sowohl für private Käufer, die die bestehenden Räumlichkeiten individuell modernisieren oder neu gestalten möchten, als auch für Investoren und Bauträger, die das Potenzial des großzügigen Grundstücks für eine mögliche Neubebauung nutzen möchten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im Norden von Düsseldorf und überzeugt durch die gelungene Kombination aus guter Infrastruktur, schneller Erreichbarkeit und angenehmem Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote sind in kurzer Entfernung vorhanden und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Düsseldorfer Flughafen ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die nahegelegenen Autobahnen, die eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte und Regionen ermöglichen. Trotz der Flughafennähe bietet die Lage ein angenehmes Wohnumfeld ohne erhebliche Beeinträchtigung durch Flugverkehr.

Auch die Düsseldorfer Innenstadt ist nur wenige Kilometer entfernt und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Darüber hinaus sorgen nahegelegene Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Ausstattung Beschreibung

Baujahr 1938

- Haupthaus mit zwei Wohneinheiten
- Zusätzlicher Anbau mit Maisonettewohnung über zwei Etagen
- Insgesamt 3 Wohneinheiten
- Alle Wohnungen aktuell leerstehend und nicht vermietet
- Gepflegter, jedoch renovierungsbedürftiger Gesamtzustand
- Unterschiedliche Wohnungsgrößen und Grundrisse
- Großzügiges Grundstück mit ca. 955 m²
- Garage vorhanden
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Attraktives Potenzial für Modernisierung, Erweiterung oder Neubebauung
- Gute Lage nahe Flughafen und Düsseldorfer Innenstadt

Sonstige Angaben

Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns. Es lohnt sich!

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.