

Familienfreundliches Reihennittelhaus mit schönem Garten in ruhiger Lage von Düsseldorf-Hellerhof



Paul-Löbe-Str. 21, 40595 Düsseldorf

Details

ImmoNr	845	Provision	3,57% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)
Objektart	Haus	Provisionspflichtig	Ja
Objekttyp	Reihennittel	Wohnfläche	ca. 114 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Nutzfläche	ca. 50 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Zimmer	5
Kaufpreis	429.000,00 €	Anzahl Schlafzimmer	4

Anzahl Badezimmer	2	Baujahr lt.	1996
Grundstücksgröße	ca. 220 m ²	Energieausweis	
Anzahl sep. WC	1	wesentlicher	Gas
Ausstattung	Gepflegtes Reihenmittelhaus. 5 Zimmer. Einbauküche kann übernommen werden. Terrasse + Balkon. Sauna. Garten. Garage.	Energieträger	
Baujahr	1979	Befeuerung	Gas
Zustand	Gepflegt	Heizungsart	Zentralheizung
Energieausweis	Bedarfsausweis	Etagenzahl	3
Endenergiebedarf	206,2 kWh/(m ² a)	Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Energieausweis gültig bis	01.09.2036	Balkon/Terrasse	Ja
		Kabel Sat TV	Ja
		Stellplätze	1 Garage
		Stellplatzart	Garage
		Bezugstermin	01.11.2026
		Dist. Kindergarten (km)	0,5 km
		Dist. Grundschule (km)	0,5 km
		Dist. Autobahn (km)	3 km

Beschreibung

Hier erwartet Sie ein gepflegtes Reihenmittelhaus auf einem ca. 220 m² großen Grundstück in angenehmer und ruhiger Wohnlage von Düsseldorf-Hellerhof. Die gewachsene Umgebung verbindet einen hohen Erholungswert mit einer guten Infrastruktur und macht die Immobilie zu einem schönen Zuhause insbesondere für Paare und Familien.

Das im Jahr 1979 in massiver Kalksandsteinbauweise errichtete Haus ist voll unterkellert und überzeugt durch eine gut durchdachte und helle Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits im Erdgeschoss präsentiert sich das Haus freundlich und wohnlich. Vom Eingangs- und Dielenbereich gelangen Sie in das helle Wohnzimmer, das den Mittelpunkt des Hauses bildet. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur sonnigen Terrasse in Südwestlage und zum schön angelegten Garten. Ob entspannte Stunden nach Feierabend oder ein gemeinsamer Grillabend mit Familie und Freunden – hier lässt sich die warme Jahreszeit wunderbar genießen.

Ebenfalls vom Dielenbereich aus erreichen Sie die Küche (auch direkte Verbindung zum Wohnzimmer) sowie das Gäste-WC. Die vorhandene Einbauküche inklusive Elektrogeräten ist bereits im Kaufpreis enthalten. Eine schöne Steintreppe führt in das Obergeschoss.

Hier stehen Ihnen ein großzügiges Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich beispielsweise hervorragend als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Beide Zimmer bieten einen direkten Zugang zum Balkon, der im Jahr 2019 saniert wurde. Ergänzt wird diese Etage durch ein kleines, innenliegendes Duschbad sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne im Stil der 1980er-Jahre.

Zusätzlichen Raum bietet der ausgebaut Spitzboden. Hier befindet sich ein weiteres schönes Arbeits- bzw. Gästezimmer sowie zusätzlicher Stauraum – ideal für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten oder sich ein separates Rückzugszimmer wünschen.

Auch der vollständig unterkellerte Bereich bietet viel Platz und praktische Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem Hobbyraum mit eingerichteter Kellerbar und eigener Kelleraußentreppe stehen ein Heizungskeller mit separatem Uhrenkeller, ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Werkkeller zur Verfügung.

Abgerundet wird das Angebot durch eine PKW-Garage mit elektrischem Tor und Beleuchtung, die sich auf einem kleinen Garagenhof unmittelbar vor dem Haus befindet.

Das Haus präsentiert sich insgesamt als gepflegtes Zuhause mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und viel Platz für individuelle Wohnideen. Die Immobilie kann nach Vereinbarung bezogen werden.

Lage

Die Immobilie befindet sich in angenehmer und ruhiger Wohnlage von Düsseldorf-Hellerhof, dem südlichsten Stadtteil der Landeshauptstadt. Das gewachsene Wohnumfeld ist insbesondere durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt und bietet eine gelungene Verbindung aus familienfreundlichem Wohnen, guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert.

Die Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich bequem im näheren Umfeld erledigen. Das Stadtteilzentrum von Hellerhof bietet verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen und bildet den zentralen Versorgungsschwerpunkt des Stadtteils. Auch Kindertagesstätten und Schulen befinden sich im Umfeld.

Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der S-Bahnhof Düsseldorf-Hellerhof sorgt für eine komfortable Verbindung in Richtung Düsseldorfer Innenstadt sowie in die umliegenden Städte. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Busverbindungen. Auch mit dem Pkw ist Hellerhof durch die Nähe zur A59 verkehrsgünstig angebunden.

Trotz der guten Verkehrsanbindung kommt auch der Freizeit- und Erholungswert nicht zu kurz. Der nahegelegene Garather Forst sowie die weitläufigen Landschafts- und Naturräume rund um die Urdenbacher Kämme und den Rhein bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und sportliche Aktivitäten im Grünen.

Damit eignet sich die Lage hervorragend für alle, die ruhiges und familienfreundliches Wohnen mit den Vorzügen der Landeshauptstadt Düsseldorf verbinden möchten. Auch die Nähe zu Langenfeld und Monheim am Rhein unterstreicht die attraktive Lage im Düsseldorfer Süden.

Ausstattung Beschreibung

- Massivbauweise aus Kalksandstein, Baujahr 1979
- Steinfassade
- Voll unterkellert
- Ausgebauter Spitzboden mit zusätzlichem Arbeits-/Gästezimmer und Stauraum
- Gasheizung aus den 1990er-Jahren
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
- Holzfenster aus dem Baujahr
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Rollläden mit Gurtzug im Obergeschoss
- Dunkle Holz-Innentüren
- Unterschiedliche Bodenbeläge aus Fliesen, Parkett und Teppich
- Einbauküche inklusive Elektrogeräten im Kaufpreis enthalten
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Zusätzliches innenliegendes Duschbad
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Sauna und Dusche im Keller
- Hobbyraum mit eingerichteter Kellerbar
- Kelleraußentreppe mit Zugang zum Garten
- Wasch-/Trockenraum und Werkkeller
- Südwest-Terrasse mit angrenzendem Garten
- Balkon mit Zugang von zwei Zimmern
- Balkonsanierung im Jahr 2019
- Kabel-TV-Anschluss (Vodafone)
- Dach aus dem Baujahr (Dacheindeckung aus dem Baujahr; nach vorliegenden Informationen sind asbesthaltige Baustoffe vorhanden.)
- PKW-Garage

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.