

40593 Düsseldorf / Urdenbach

Vogelgezwitscher statt Straßenlärm?



Kaufpreis
499.000 €

Wohnfläche
100 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner
Wüstenrot Immobilien
Herne - Silas Zimny

Ersan Aslan
017656923087
ersan.aslan@wuestenrot.de

Flächen & Zimmer	
Nutzfläche	166 m ²
Wohnfläche	100 m ²
Zimmer	2
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	1
Stellplätze	2
Balkon / Terrassenfläche	10 m ²

Preise & Kosten	
Hausgeld	349 €
Kaufpreis	499.000 €
Aussen-Courtage	2,85 % inkl. MwSt.
Kaufpreis / qm	6.390 €

Energieausweis	
Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2025
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	49.60
Primär-Energieträger	LUFTW P

Zustand	
Baujahr	1986
Zustand	teil- / vollrenoviert
Verkaufstatus	offen

Ausstattung	
Bodenbelag	Parkett
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Luft-Wärmepumpe
Fahrradraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Garage Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	LUXU S

Objekt-Titel

Vogelgezwitscher statt Straßenlärm?

Dreizeiler

WHG EG Maisonette mit Remise G

Ausstattungs-Beschreibung

.....
Online-ID:
FDZYFMWY
.....
Objekt-Nr.:
WI 63156
.....



Erstbezug nach umfangreicher Renovierung
Energieeffizienzklasse A
Luftwärmepumpe BOSCH & Fußbodenheizung
Maisonette-Charakter mit Souterrain
offene Wohnküche
Parkett Landhausdiele Eiche natur, geölt, handgehobelt
elektrische Rollläden
Video-Freisprechanlage
modernes Bad + Gäste-WC
zusätzliche Räume im Souterrain
Terrasse zum Innenhof
Stellplatz & Remise
ruhige Lage am Naturschutzgebiet Urdenbacher Kämpe
ideal für Homeoffice oder Praxis

Objektbeschreibung

Erstbezug nach umfassender Renovierung: Diese hochwertige Erdgeschosswohnung mit Maisonette-Charakter bietet ca. 100 m² Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 66 m² ausgebaute Nutzfläche im Souterrain. Die Immobilie überzeugt mit offener Wohnküche, eleganter Wendeltreppe, neuer Fußbodenheizung auf beiden Ebenen, hochwertigen Parkett Landhausdiele Eiche natur, geölt, handgehobelt und moderner Energieeffizienzklasse A dank Luftwärmepumpe.

Die Flächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Homeoffice, Praxis-, Gäste- oder Hobbybereich.
Die baurechtliche Zulässigkeit der jeweiligen Nutzung ist vom Erwerber eigenständig zu prüfen.
Besonders praktisch: Die Souterrainflächen sind sowohl direkt über die Wohnung als auch separat über den Innenhof erreichbar.

Zusätzlich im Angebot: ein Stellplatz für 15.000 EUR, eine Remise als Lagerfläche und Abstellraum für 40.000 EUR sowie ein geschlossener PKW-Stellplatz in der Remise für 25.000 EUR. Die ruhige Lage direkt am Naturschutzgebiet Urdenbacher Kämpe rundet dieses besondere Angebot perfekt ab.

Verkauf erfolgt im Rahmen eines geschlossenen Angebotsverfahrens bis einschließlich zum 01.07.2026. Angebote sind schriftlich mit Kapitalnachweis einzureichen.

Erstbezug | Energieklasse A | Luftwärmepumpe | Fußbodenheizung | Stellplätze | Naturnahe Lage

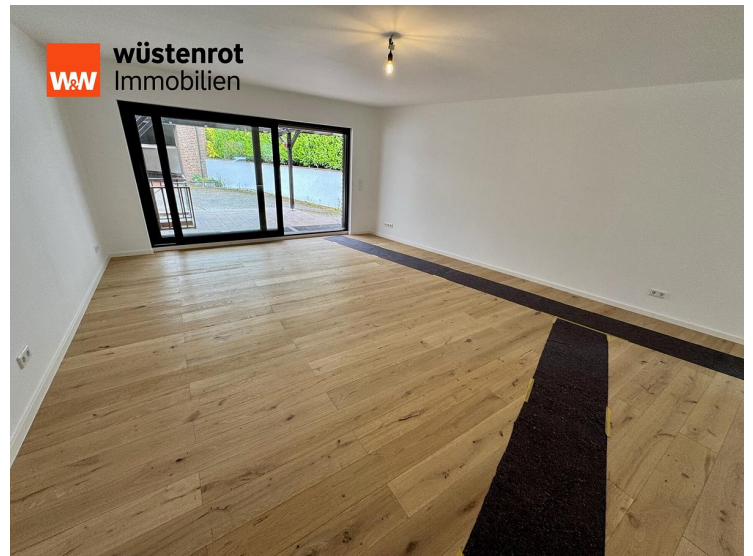
Teilweise verwendete Bilder sind Home-Staging-Aufnahmen und entsprechend gekennzeichnet. Die Wohnung wird leerstehend übergeben und kann individuell eingerichtet werden.

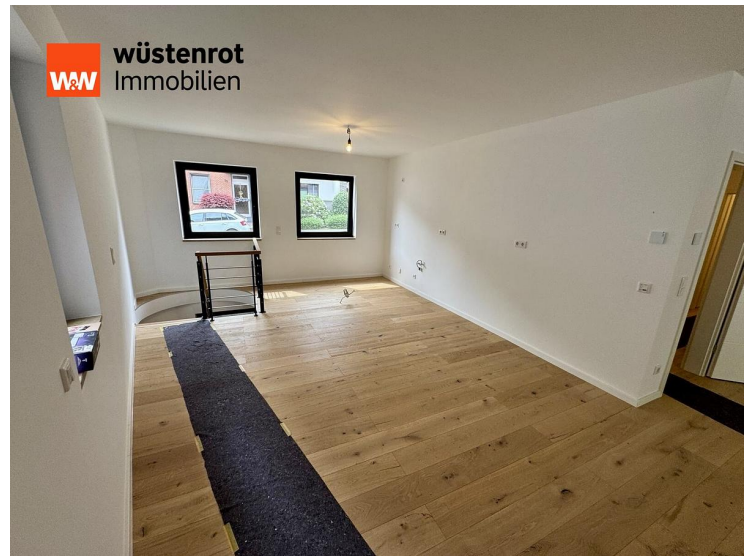
Jetzt online entdecken: 360°-Tour der Immobilie

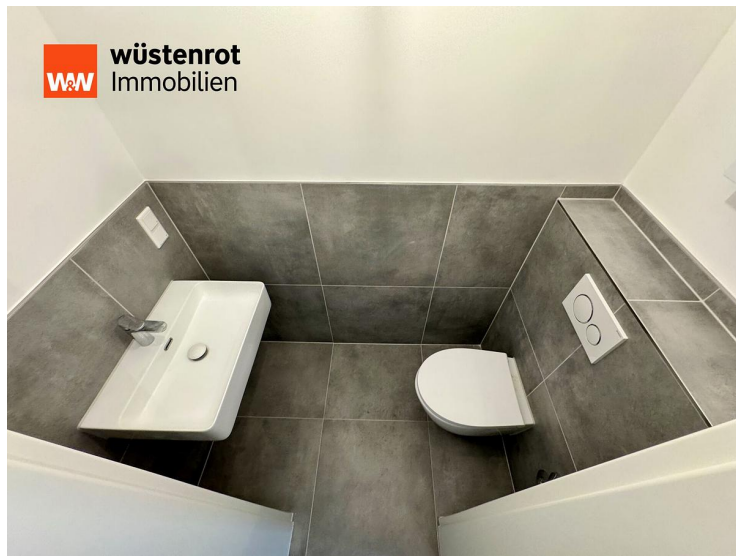
E Werte: Kennwert: A, Verbrauch: 49,6 kWh. Baujahr Gebäude 1986, Baujahr Wärmeerzeuger: 2025, Wohnungen: 6 Stck., Energieträger: Strom-Mix, Ausweis gültig bis: 29.10.2035

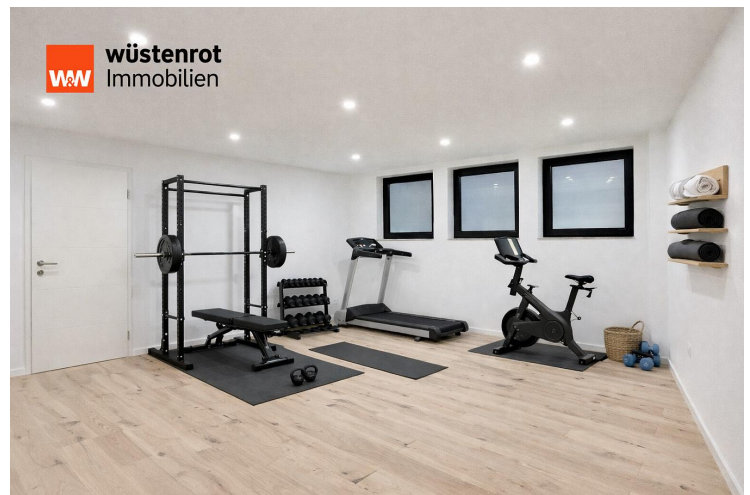
Rufen Sie jetzt an und vereinbaren einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Sie!

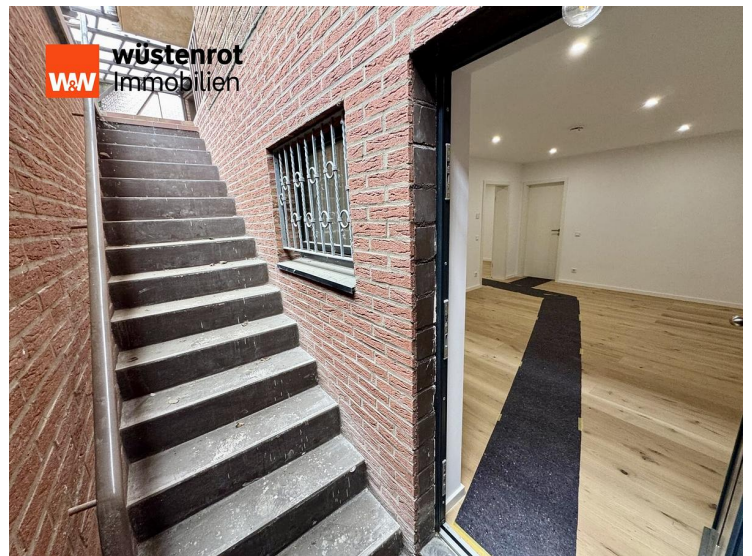
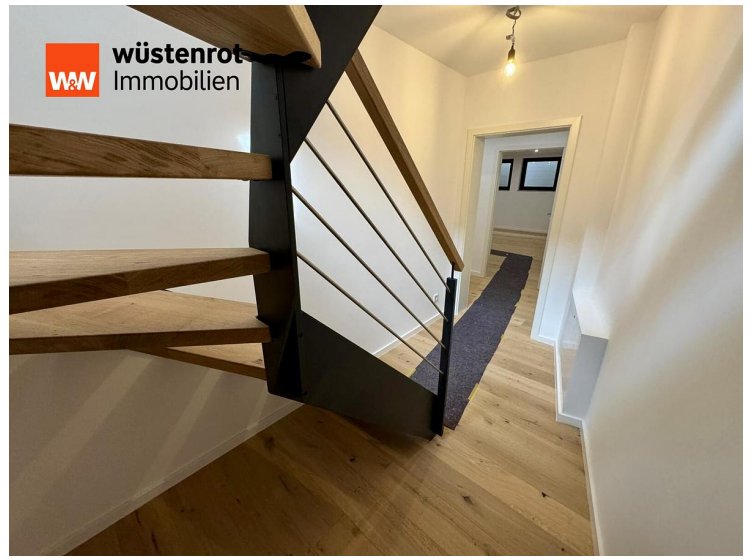
Impressionen













Kontaktieren Sie mich für weitere Informationen.

Ich freue mich darauf, Sie persönlich und individuell zu unterstützen.

Ersan Aslan | ersan.aslan@wuestenrot.de | 0177 2436266 | www.wuestenrot-immobilien.de