

EXPOSÉ

VERKAUF



ZWEIFAMILIENHAUS MIT SCHÖNEM GARTEN

IN DER GRÜNEN SIEDLUNG

SCAN ME !



Sprockhöveler Str. 3 40591
ImmoNr 20240815_0057

Wohnfläche: ca. 140,00 m²
Wohnungen: 2

Kaufpreis: 452.000,00 EUR

IHR ANSPRECHPARTNER

Ralf Bertram
rb@lunistar.de

Lunistar® by SITAX GmbH
Gumbertstr. 179
40229 Düsseldorf
Düsseldorf HRB 23574

Tel.: +49 (0)211 - 58 02 82 61
Fax: +49 (0)211 - 48 00 99

www.lunistar.de

DATEN

Objekttyp	Zweifamilien Reihenhaus
Baujahr	1939
Wohnungen	2
Garten	Ja
Balkon	Ja
Wohnfläche	140,00 m ²
Nutzfläche	189,00 m ²
Grundstück	182,00 m ²
Keller	Ja
Objektzustand	Gepflegt
Heizung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

KOSTEN

Kaufpreis	452.000,00 €
Preis pro m ²	3.228,57€
Käuferprovision	5% zzgl. MwSt.



IHR ANSPRECHPARTNER

Ralf Bertram
rb@lunistar.de

Lunistar® by SITAX GmbH
Gumbertstr. 179
40229 Düsseldorf
Düsseldorf HRB 23574

Tel.: +49 (0)211 - 58 02 82 61
Fax: +49 (0)211 - 48 00 99

www.lunistar.de

Beschreibung

Dieses äußerst gepflegte Zweifamilienhaus besticht durch seine durchdachte Aufteilung und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Wohnkonzepte. Die Immobilie besteht aus zwei separat zugänglichen Maisonettwohnungen, die beide mit viel Liebe zum Detail gestaltet wurden.

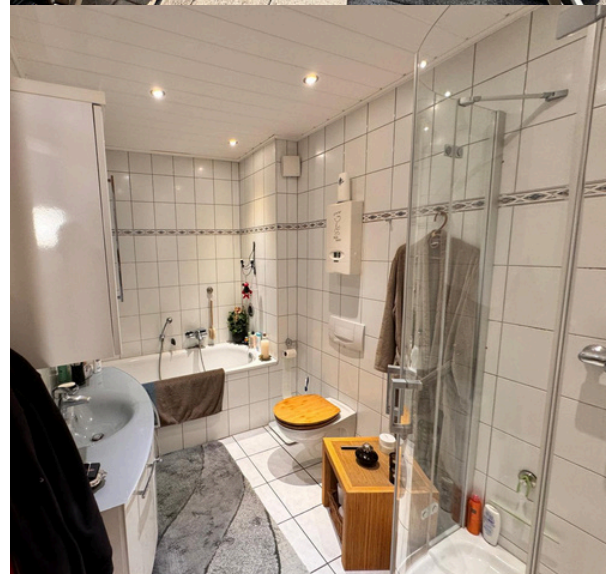
Die erste Wohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Kellergeschoss und bietet eine großzügige Wohnfläche von 58,44 m². Diese Einheit ist ideal für Eigennutzer, die Wert auf ein kompaktes, aber dennoch komfortables Zuhause legen. Der offen gestaltete Wohnbereich in Kombination mit der gemütlichen Atmosphäre im Kellergeschoss schafft ein angenehmes Wohngefühl.

Die zweite Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss und bietet mit 81,56 m² noch mehr Raum zur Entfaltung. Aktuell ist diese Wohneinheit vermietet, was sie besonders interessant für Investoren macht, die eine sichere Mieteinnahme suchen. Auch diese Wohnung zeichnet sich durch eine intelligente Raumaufteilung aus, die viel Tageslicht hereinlässt und den Räumen eine angenehme Helligkeit verleiht.

Wichtig: Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist aktuell bis 2037 für 700 € Kalt vermietet und kann nicht vor Ablauf dieser Frist vom Eigentümer gekündigt werden.

Beide Badezimmer der Wohnungen befinden sich in einem hervorragenden Zustand und wurden modern und stilvoll gestaltet. Sie bieten zeitgemäßen Komfort und tragen wesentlich zur hohen Wohnqualität des gesamten Hauses bei.

Ein weiteres Highlight dieses Objekts ist der großzügige Garten, der viel Platz für Freizeit und Erholung bietet.



Lage

Die Grüne Siedlung in Düsseldorf ist ein begehrtes Wohngebiet, das sich durch seine ruhige und naturnahe Lage auszeichnet. Eingebettet in eine grüne Umgebung, bietet die Siedlung eine ideale Kombination aus städtischem Komfort und ländlicher Idylle. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grünflächen und einer familienfreundlichen Atmosphäre.

In der Umgebung der Grünen Siedlung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den Alltag erleichtern. Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Parks und Erholungsgebiete an, die zu Spaziergängen, Sport oder einfach zum Entspannen einladen.

IHR ANSPRECHPARTNER

Ralf Bertram
rb@lunistar.de

Lunistar® by SITAX GmbH
Gumbertstr. 179
40229 Düsseldorf
Düsseldorf HRB 23574

Tel.: +49 (0)211 - 58 02 82 61
Fax: +49 (0)211 - 48 00 99

www.lunistar.de