# Vorstadtnahes Entwicklungsobjekt– Bebautes Grundstück in Düsseldorf-Vennhausen



## Objektbeschreibung

Hiermit bieten wir Ihnen ein großzügiges bebautes Grundstück im Düsseldorfer Stadtteil Vennhausen an. Die Immobilie ist gelegen in einem verkehrsarmen Wohngebiet und bietet daher optimale Voraussetzungen, um sich hier den Traum des familienfreundlichen Eigenheims zu verwirklichen.

Die insgesamt ca. 957 m² des Grundstücks sind aktuell bebaut mit einer Doppelhaushälfte aus dem Jahre 1938 im wirtschaftlich überalterten Zustand, welche jedoch vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Mit einem Keller und einem ausgebauten Dachboden umfasst das Haus auf zwei Etagen verteilt eine Bruttogesamtfläche von ca. 142 m². Neben dem Wohnhaus bestehen zudem noch Anbauten in Form eines geräumigen Schuppens und zwei separaten Garagen.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Ein Highlight ist der großzügige Garten, der viel Raum für Erholung und Freizeitgestaltung im Freien bietet. Die offene westliche Ausrichtung lädt dazu ein, bei gemütlichen Stunden im Freien die Sonne mit Ausblick auf das weitläufige Grundstück zu genießen.

Angesichts des Zustandes der Bauten wäre es ein naheliegender Gedanke, die großzügige Fläche zur Errichtung Ihres individuellen Eigenheims nach modernsten und energieeffizientesten Standards für Sie und Ihre Familie zu nutzen. Beispielhaft kann sich dafür an dem angrenzenden Haus orientiert werden, wo im Rahmen der letzten zwei Jahre die ursprünglichen Bauten einer neuen und moderneren Doppelhaushälfte gewichen sind.

Der entschleunigende Vorstadtcharakter des Stadtteils macht Vennhausen zu einem beliebten Wohnort für Familien, die die Lage mit guten Anbindungen ins Düsseldorfer Zentrum und in das naturgeprägte Umland schätzen.

Wenn wir also Ihr Interesse an dieser potenzialreichen Immobilie wecken konnten, stehen wir Ihnen gerne zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermines zur Verfügung.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_JHB_2803 |
| **PLZ:** | 40627 |
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | sofort |
| **Objektart:** | Haus |
| **Objekttyp:** | Doppelhaushälfte |
| **Vermarktungsart:** | Kauf |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

| | |
|---|---|
| **Nutzungssart:** | Wohnen |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 620.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Außen-Provision:** | 1,785 % inkl. 19 % MwSt. € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 81 m² |
| **Grundstücksgröße:** | 956 m² |
| **Nutzfläche:** | 146 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 4 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 2 |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1938 |
| **Energieausweis:** | Bedarfsausweis |
| **Energieeffizienzsklasse:** | H |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

| | |
|---|---|
| **Energiebedarf:** | 298.2 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 22.01.2035 |

## Lage

Vennhausen, ein Stadtteil im Osten Düsseldorfs, befindet sich im Wandel. Während der Stadtteil lange Zeit vor allem durch seine Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Vorkriegszeit geprägt war, entstehen hier zunehmend moderne Neubauten, die das Wohnangebot erweitern. Neue Bauprojekte, wie das an der Chemnitzer Straße, schaffen zusätzlichen Wohnraum und tragen zur Weiterentwicklung des Viertels bei. Trotz dieser Veränderungen bleibt Vennhausen ein besonders familienfreundlicher Stadtteil mit einer ruhigen Wohnlage und einer hervorragenden Infrastruktur.

Auch die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig. Der angrenzende Eller Forst lädt zu Spaziergängen in der Natur ein, während der nahegelegene Unterbacher See zahlreiche Aktivitäten wie Schwimmen, Segeln, Surfen oder Angeln bietet. Direkt im Stadtteil gibt es ebenfalls ein breites Sportangebot: Der Tanzverein Boston Club bietet Tanzsport für alle Altersgruppen, während sich Fußball- und Handballbegeisterte im TSV Eller 04 austoben können. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch eine Sportschule und einen Tennisclub. Zudem wird derzeit die Südliche Düssel auf einer Länge von 750 Metern naturnah umgestaltet, wodurch neue Lebensräume für Flora und Fauna entstehen und der Hochwasserschutz verbessert wird.

Vennhausen verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Entlang der Vennhauser Allee finden sich verschiedene Restaurants und Bars, die sich ideal für einen entspannten Tagesausklang eignen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken und Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtungen sind direkt im Stadtteil vorhanden. Auch Familien profitieren von der guten Versorgung: Drei Grundschulen, eine Realschule sowie vier Kindertagesstätten bieten optimale Bedingungen für junge Familien.

Die verkehrliche Anbindung ist hervorragend. Mehrere Buslinien verbinden Vennhausen mit den S-Bahnhöfen in den benachbarten Stadtteilen Gerresheim und Eller, von wo aus der Düsseldorfer Hauptbahnhof in weniger als zehn Minuten erreichbar ist. Zudem liegt die Autobahn A46 nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Regionen.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Vennhausen vereint gewachsene Strukturen mit modernen Entwicklungen und naturnahen Projekten. Die ruhige Wohnlage, die gute Infrastruktur und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten machen den Stadtteil zu einem attraktiven Wohnort – insbesondere für Familien, aber auch für all jene, die stadtnah und dennoch im Grünen wohnen möchten.

## Ausstattung

- Bebautes Grundstück mit Doppelhaushälfte
- Düsseldorf Vennhausen
- Baujahr 1938
- Gesamte Grundstücksfläche: ca. 957,00 m²
- Aktuelle Wohnfläche: ca. 78,00 m²
- Garten mit westlicher Ausrichtung: ca. 740,00 m²
- Heizsystem: Nachtspeicherheizung
- Unterkellert
- Wohngebiet mit Bebauungsplan
- Wirtschaftlich überalterte Bauten
- Schuppen
- 2 Garagen
- Terrasse
- Vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten

## Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität … und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com