



Exposé

Hardtstrasse 85
40629 Düsseldorf

Wohnen zwischen Ostpark und Grafenberger-Wald



Baujahr 1951/53

Grundstück ca. 600,00 m²

Wohn- und Nutzfläche ca. 322,50 m²

Kaufpreis 539.000 €



Hardtstrasse 85 40629 Düsseldorf

Liegenschaftsbeschreibung:

Die Immobilie wurde 1951 erbaut und 1953 erweitert.

Erdgeschoss und Souterrain sind durch eine Innentreppe miteinander verbunden und haben eine Gesamtgröße von 153 m². Im Souterrain stehen zwei Räume, Diele und ein Badezimmer mit Fenster zur Verfügung, es kann zusätzlich vom Treppenhaus erreicht werden. Eine Trennung vom Erdgeschoss ist möglich.

Das Erdgeschoss verfügt über drei Zimmer, Diele, Bad, Gäste WC und Küche mit Speisekammer sowie einer verglasten nach Süden ausgerichteten Loggia mit Treppenabgang zum Garten. Die angrenzende beheizte Garage hat einen direkten Zugang zur Wohnung im Erdgeschoss.

Die erste Etage hat drei Zimmer, Küche, Diele und Bad. Die Größe beträgt ca. 90 m². Die Wohnung wurde im Jahr 2008 saniert.

In der zweiten Etage stehen ca. 80 m² mit drei Zimmern, Küche, Diele und Bad zur Verfügung. Eine Sanierung wurde im Jahr 1996 durchgeführt.

Zum Teil sind Parkettböden vorhanden.

Das Dachgeschoss wird als Trockenspeicher genutzt und hat eine Ausbaureserve.

Der Keller hat eine Waschküche, Heizungs- und Mieterkeller sowie einen Zugang zum Garten.

Das Haus wird über eine Ölzentralheizung beheizt und verfügt zusätzlich über einen Gasanschluss.

Ein kleiner Vorgarten und ein grosser Süd-Garten mit altem Baumbestand sind vorhanden.



Hardtstrasse 85 40629 Düsseldorf

Lage:

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Anliegerstrasse zwischen dem Grafenberger Wald und dem Ostpark.

Der Grafenberger Wald und der Ostpark sind in wenigen Gehminuten zu erreichen und bieten einen hohen Erholungswert.

Es steht eine ausreichende Anzahl von Geschäften des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Viele verschiedene Restaurants und eine gewachsene Infrastruktur sind vorhanden.

Sportvereine, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und weitere Geschäfte runden das Dienstleistungsangebot ab.

Eine sehr gute Verkehrsanbindung am Staufensplatz mit öffentlichen Verkehrsmitteln liegt direkt um die Ecke. Haltestellen der Bahnen mit den Nummern 712, 703, 713, 709, 719, 716 sowie der Busse mit den Nummern 730, 894 und 733 sind fußläufig zu erreichen.

Die Fahrzeit in die Düsseldorfer Innenstadt beträgt ca. 12 Minuten.

In der Umgebung haben sich in den letzten Jahren viele große Firmen wie die Metro Group mit ca. 4.500 Mitarbeitern, das Arbeitsamt und die BMW Niederlassung Düsseldorf angesiedelt. Es besteht eine hohe Nachfrage an Wohnraum, die eine gute Vermietbarkeit oder einen zukünftigen Verkauf sicher stellen.



Hardtstrasse 85 40629 Düsseldorf

Objektdaten im Überblick:

- Dreifamilienhaus mit Ausbaureserve
 - Baujahr 1951/53
 - Modernisierungen im 1. + 2. OG (Fenster, Bäder, Elektro, Böden, Heizkörper...)
 - Top Wohnlage in Grafenberg
 - 322,50 m² Wohn/Nutzfläche
 - Ausbaureserve im Dachgeschoss
 - Beheizte Garage mit Zugang zur Wohnung
 - Gute Parkmöglichkeiten
 - Zentralheizung
 - Großer Garten mit Südlage
 - ca. 600,00 m² Grundstück
 - Langjährige Mietverhältnisse
 - Gute Vermietbarkeit
 - Wohnung im Erdgeschoss / Souterrain für Eigennutzer sofort beziehbar
 - Ideal für Eigennutzer
-
- Netto-Mieteinnahmen 1. + 2. OG = 16.853,40 € p.a.
-
- **Verkaufspreis 539.000 €**
 - **Zuzüglich 3,57 % Käufercourtage vom Verkaufspreis**



Hausansichten

Hardtstrasse 85
40629 Düsseldorf

