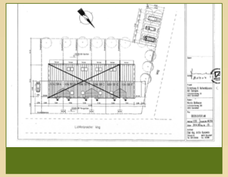
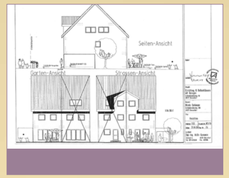
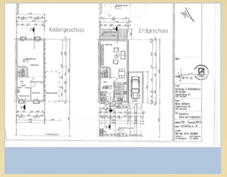
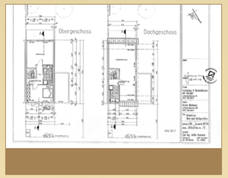
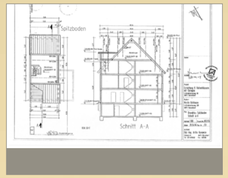
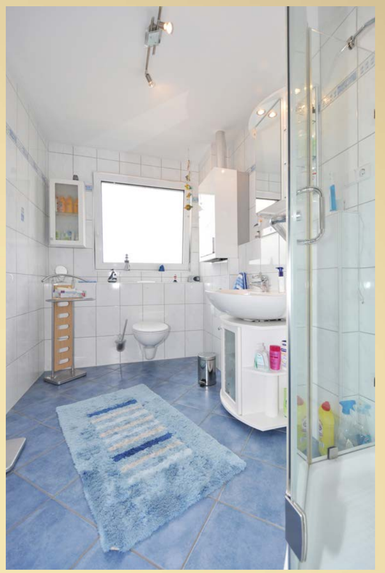
Immobilienangebot des Monats









IMMO
Uhlenbruck

Attraktives Reihenendhaus in Düsseldorf-Lichtenbroich

Der Traum einer jeden Familie

IMMO Uhlenbruck

Angaben zur Immobilie

Sie suchen das Besondere? Für Wohngourmets mit hohem Anspruch an Ästhetik und Qualität ist dieses stilvolle und lichtverwöhnte Familiendomizil entstanden.

Das Gebäude besticht durch sein klares und elegantes Erscheinungsbild. Weitläufige durchdachte Grundrisse und ausgedehnte Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes, angenehmes Raumklima. Die Haustechnik und die gehobene Ausstattung gewähren einen hohen Wohnkomfort.

Großzügig konzipiert bietet Ihnen diese Doppelhaushälfte über rund 183 qm an Wohnfläche, die sich vorteilhaft auf drei Ebenen verteilt und Ihrer Familie reichlich Platz zum Wohlfühlen ermöglicht. Die ansprechende Raumaufteilung schafft ideale Voraussetzungen auch für ein Zusammenleben zweier Generationen unter einem Dach. Alternativ eignet sich das Haus hervorragend auch für Selbständige und Freiberufler, die Arbeiten und gemütliches Wohnen miteinander verbinden wollen.

Ein offener und freundlicher Wohn-Koch-Ess-Bereich im Erdgeschoss bietet mit bodentiefen Fenstern ein großzügiges und einladendes Wohnraumflair für Ihr Familienzentrum. Von hier aus haben Sie direkten Zugang auf den großen Garten mit Terrasse, Grillterrasse mit Sichtschutzbepflanzung. Ein repräsentativer Eingangsbereich, der Treppenaufgang, der stillvoll nach oben führt und ein hochwertiges Gäste-WC runden das Raumangebot des Erdgeschosses ab.

Im ersten Obergeschoß finden sich ein offenes Arbeitszimmer, ein Elternschlafzimmer sowie ein Elternbad im eleganten und zeitlosen Design. Das voll ausgebaute Dachgeschoss beherbergt ein lichterfülltes Atelier, ein Studiozimmer (Büro / Freizeit / Gäste) und ein Tageslichtbad. Es lassen sich hier vielfältige Nutzungsvorhaben realisieren.

Weiteren Stauraum bietet der Spitzboden, sowie der wohnlich ausgebaute Keller. Hier finden Sie ebenfalls einen Wirtschaftsraum und die Haustechnik. Die geräumige Garage befindet sich neben dem Haus und kann sowohl von der Straße als auch vom Garten aus begangen werden.

Die durchdachte Architektur verbunden mit einer gehobenen Ausstattung stellt hier auch hohe Anforderungen zufrieden. Genießen Sie weitere Annehmlichkeiten wie den Ausblick ins Grüne, die gepflegte Nachbarschaft, die familienfreundliche Lage und die gute Infrastruktur.

Sofern dieses Angebot in den Rahmen Ihrer Wünsche und Möglichkeiten passt, überzeugen wir Sie gern mit allen Details im Zuge einer persönlichen Besichtigung.

Technische Daten

Kaufpreis: ab 575.000 Euro

zzgl. Käufer-Courtage: 3,57 % des Kaufpreises (inkl. der gesetzlichen MwSt.)

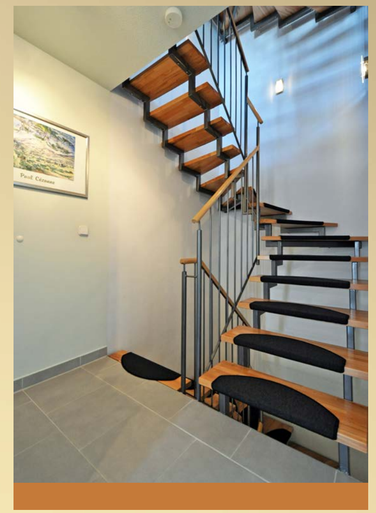
- Baujahr: 2005
- Gas-Zentralheizung
- Kaufgrundstück: über 300 m²
- Wohnfläche: rund 183 m²
- inkl. hochwertige Einbauküche (Nobilia mit Siemens Geräten, Neupreis 14.000 €)
- Grohe-Armaturen
- Panzerglas-Fenster
- Terrassentür mit Schiebeanlage und Kippfunktion
- isolierverglaste Aluminiumfenster mit innenliegenden Sprossen
- 2 Tageslichtbäder, Gäste-WC
- einzelgarage und Stellplatz
- Terrasse, Garten
- vollständig unterkellert
- gehobene Ausstattung
- hohe Energie-Effizienz (72,7 kWh/(m² a)

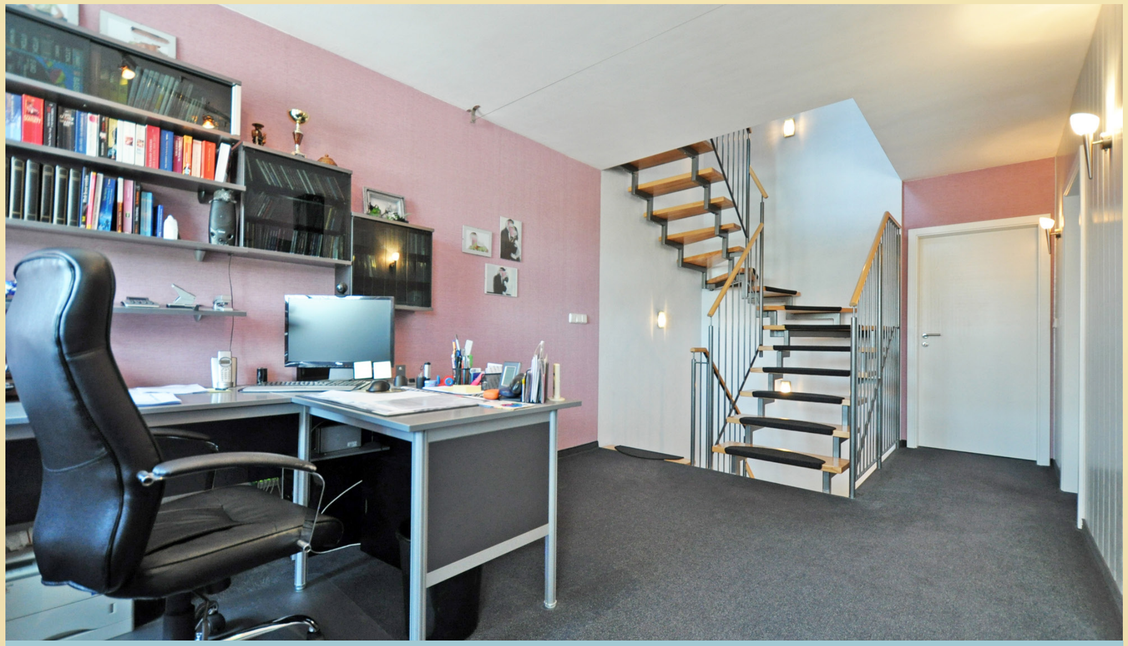
Kontakt

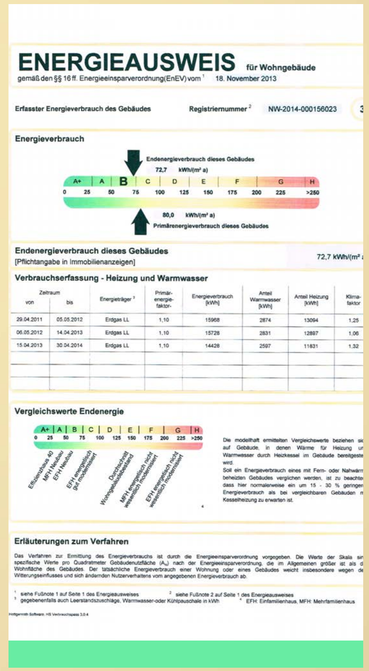
Bernhard Uhlenbruck

Telefon: 01573 – 4004 808

info@immo-uhlenbruck.de







ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom [1] 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — Registriernummer [2] NW-2014-000156023

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

72,7 kWh/(m² a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

80,0 kWh/(m² a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes — 72,7 kWh/(m²

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger [3]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
29.04.2011	05.05.2012	Erdgas LL	1,10	15968	2874	13094	1,25
06.05.2012	14.04.2013	Erdgas LL	1,10	15728	2831	12897	1,06
15.04.2013	30.04.2014	Erdgas LL	1,10	14428	2597	11831	1,32

Vergleichswerte Endenergie

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sin spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als d Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen de Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh
* EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Attraktives Reihenendhaus in Düsseldorf-Lichtenbroich

Ihre Belohnung: 2.000 €

Sie kennen einen Eigentümer, der seine **Immobilie verkaufen** möchte? Das kann ein Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus oder Grundstück sein.

Wenn Sie uns *empfehlen* und wir dadurch die von Ihnen empfohlene Immobilie kaufen, erhalten Sie von uns eine

großzügige Tippgeber-Provision

in Höhe von *2.000 Euro*

Fragen & Infos?
Rufen Sie uns bitte an.

Immo-Uhlenbruck GmbH | Tel.: **01573 - 4004 808**