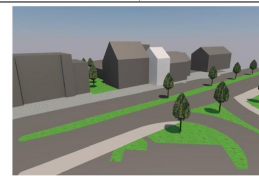




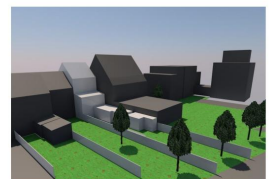
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Kirevlärer Str.



Objektnummer 5498#02dwaa

charmantes MFH in Düsseldorf Heerdt: Sanierung & Aufstockung mit zeitnahe Baugenehmigung!

Eckdaten

Wohnfläche	286,2 m²
Grundstücksfläche	385,0 m²
Baujahr	1903
Zustand	Sanierungsbedürftig

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Befuerung
Unterkellert
Dachform
Bauweise
Gäste-WC

Gas
Keller
Satteldach
Massiv

Energieausweis

Energieausweistyp
Gültig bis
Energiebedarf
Energieträger
Energieeffizienzklasse
Baujahr
Ausstelldatum
Geltende EnEV
Gebäudeart

Bedarfsausweis
08.08.2024
304.3
Gas
H
1903
07.08.2014
2014
Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Der Ortsteil Heerdt in Düsseldorf zeichnet sich durch seine hervorragende Lage und die exzellente Anbindung an die Innenstadt aus. Heerdt liegt am westlichen Ufer des Rheins und bietet eine ideale Kombination aus urbanem Flair und ruhiger Wohngegend. Dank der nahegelegenen Autobahn A52 und den gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsmitteln, einschließlich mehrerer Straßenbahn- und Buslinien, erreichen Sie die Düsseldorfer Innenstadt in wenigen Minuten.

Heerdt selbst bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten. Die Rheinuferpromenade lädt zu entspannten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, was den Stadtteil besonders attraktiv für Familien macht.

Profitieren Sie von der zentralen Lage und den vielen Vorteilen, die dieser charmante Ortsteil zu bieten hat.

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Charmantes Mehrfamilienhaus in begehrter Lage an der Kevelaerer Straße in Düsseldorf-Heerd.

Dieses unterkellerte Bestandsgebäude an der Kevelaerer Straße bietet derzeit zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich ein Friseurgeschäft, während das erste Obergeschoss als Wohnung genutzt wird. Aufgrund des fehlenden zweiten Rettungsweges kann das Dachgeschoss aktuell nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

Zudem sind Teile des Gebäudes derzeit nicht genehmigter Wohnraum. Der aktuelle Eigentümer plant, das Gebäude umfassend zu sanieren und aufzustocken, um mehr Wohnraum zu schaffen. Der entsprechende Bauantrag, der auch die Legalisierung des nicht genehmigten Wohnraums umfasst, ist bereits eingereicht und Bestandteil dieses Projekts und im Kaufpreis inbegriffen.

In Absprache mit dem Bauamt wird eine kurzfristige Erteilung der Baugenehmigung erwartet, wobei diese Information nicht verbindlich ist.

Die geplante Sanierung sieht vor, das Friseurgeschäft im Erdgeschoss in Wohnraum umzuwandeln und insgesamt vier Wohneinheiten zu schaffen. Die Aufstockung des Gebäudes wird das bestehende Dachgeschoss in ein Vollgeschoss umwandeln und ein neues Dachgeschoss hinzufügen.

Um sich harmonisch in das städtebauliche Ensemble der Umgebung einzufügen, wird die Gesimshöhe an die der benachbarten Gebäude angepasst. Das geplante Dachgeschoss wird 2,195 Meter niedriger sein als das des Nachbargebäudes Kevelaerer Straße 11, während die Gesimshöhen gleich hoch bleiben.

Alternativ besteht die Möglichkeit, nach Legalisierung des bestehenden nicht genehmigten Wohnraums, das Gebäude lediglich zu sanieren, ohne eine Aufstockung vorzunehmen. Dies würde die Kosten erheblich reduzieren. Dabei könnte das Erdgeschoss in eine Wohnung umgewandelt werden, wodurch in Summe drei Wohneinheiten entstehen würden. Das erste Obergeschoss bleibt weiterhin als Wohnung nutzbar, und das Dachgeschoss könnte ebenfalls legal als Wohnraum genutzt werden. Diese Sanierung ohne Aufstockung bietet eine kostengünstigere Lösung, um den bestehenden Wohnraum zu modernisieren und gleichzeitig die Anzahl der Wohneinheiten zu erhöhen.

Zusätzlich zur Nutzungsänderung und Sanierung ist geplant, das rückseitige Gebäude am Ende des Grundstücks abzureißen und die Fläche als Garten zu nutzen. Der Bauantrag umfasst ebenfalls die Sicherstellung der Brandschutzmaßnahmen, indem alle Wohnungen mit anleiterbaren Fenstern ausgestattet werden, die den Anforderungen des Brandschutzkonzepts entsprechen. Der zweite Rettungsweg im Erdgeschoss wird durch den bisherigen Eingang zum Friseurgeschäft gewährleistet.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Das Mehrfamilienhaus wird in naher Zukunft in Wohneigentum aufgeteilt, was eine attraktive Gelegenheit für Käufer bietet. Diese Umwandlung ermöglicht es den Käufern, nach der geplanten Sanierung die einzelnen Wohnungen entweder selbst zu nutzen oder gewinnbringend weiterzuverkaufen.

Dieses Bauvorhaben bietet eine hervorragende Gelegenheit, ein bestehendes Gebäude zu modernisieren und erweitern, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Der Bauantrag eröffnet verschiedene Möglichkeiten zur Nutzung und Erweiterung des Gebäudes, einschließlich der Legalisierung des derzeit nicht genehmigten Wohnraums. Nutzen Sie diese Chance, ein zukunftsorientiertes und attraktives Wohnprojekt zu realisieren oder die vorhandene Struktur zu erhalten und zu modernisieren, um die Kosten geringer zu halten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Überzeugen Sie sich selbst von diesem eindrucksvollen Objekt und vereinbaren einen Besichtigungstermin!

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt, erheben jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Das vorliegende Exposé ist als unverbindliche Information zu verstehen und kann nicht als Rechtsgrundlage herangezogen werden. Rechtskräftig ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung und durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage auf den Kaufpreis ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Fotos und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma Plum Immobilien.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Homepage:

www.plumimmobilien.de

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

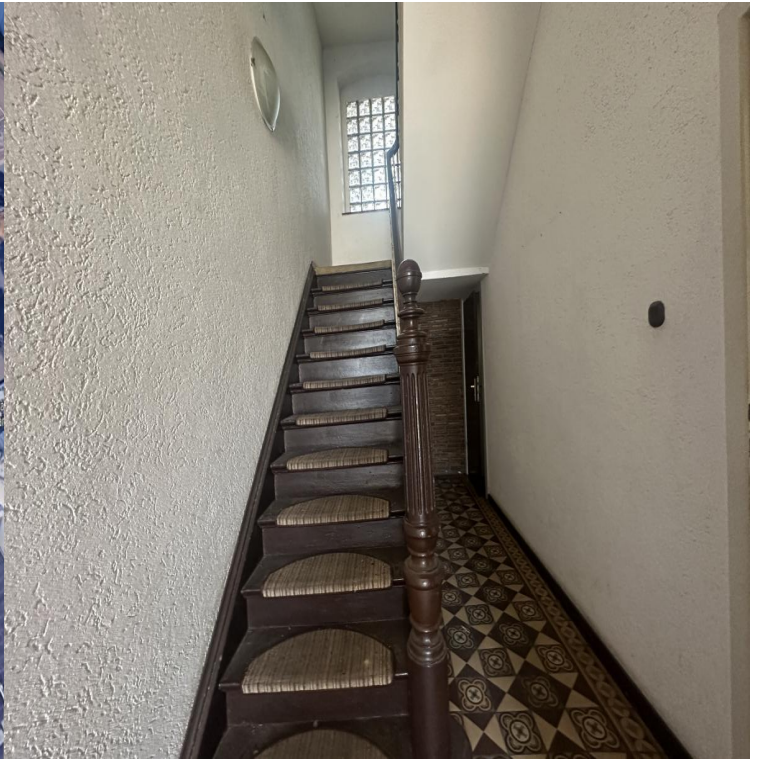


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)