

EFH in Erkrath-Hochdahl, Hüttenstr. 72



- 8 Zimmer, Küche, Dielen, 2 Bäder, 4 Kellerräume.
- 194 m² Wohnfläche, 769 m² Grundstück, ruhige Lage.
- 10 Minuten Fußweg zur S-Bahn; 12 Minuten nach Düsseldorf HBF.
- Baujahr 1974; letzter Umbau 2001.
- Große Loggia nach Südwesten.
- Große Garage sowie 2 Stellplätze.
- Ölzentralheizung; vorbereitet für Gas.
- Beheizbares Schwimmbad.
- Sehr guter Zustand.
- 295.000 Euro.

Lage

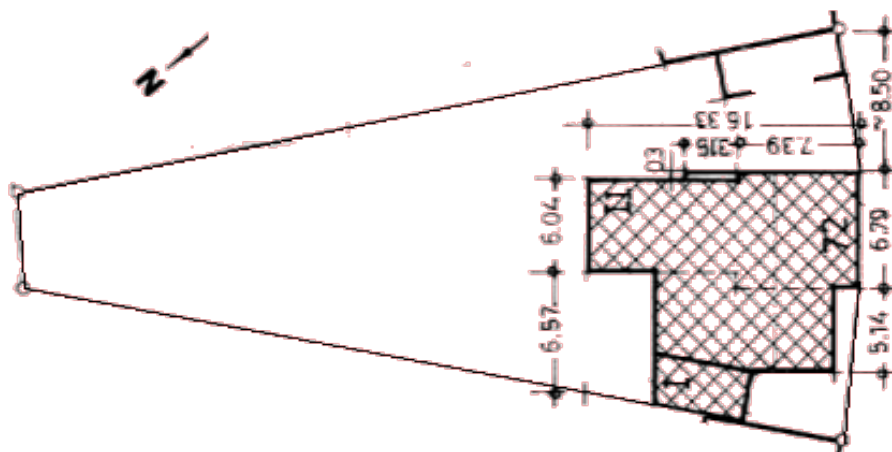
Das Haus liegt am Ende der Hüttenstraße in Erkrath-Hochdahl in einer ruhigen Wohngegend. Hinter den Häusern der gegenüberliegenden Straßenseite liegt ein Naturschutzgebiet.

Das Düsseldorfer Zentrum ist mit dem Auto in 30 Minuten zu erreichen; mit der, alle 20 Minuten fahrenden, S-Bahn sind es 10 Minuten Fußweg (800m) plus 12 Minuten Fahrt. Das Neanderbad ist zu Fuß in 5 Minuten zu erreichen. Ein großes Lebensmittelgeschäft kann in 10 Minuten zu Fuß erreicht werden, das Einkaufszentrum Hochdahler Markt ist 2,5 km entfernt. Kindergärten und Grundschulen sind zu Fuß zu erreichen, das Schulzentrum ist 3km entfernt.

Die Hüttenstraße liegt in einem der ältesten Teile von Erkrath-Hochdahl und ist aus einer Werkssiedlung einer Eisenhütte im 19. Jahrhundert hervorgegangen.

Sie ist im unteren Bereich relativ eng, so daß der Bürgersteig nur durch eine gepflasterte Markierung bezeichnet ist. Die zwei Fenster des vorderen Zimmers liegen deswegen direkt an der Straße.

Auf dem Lageplan befindet sich die Hüttenstraße am rechten Rand. Unten ist die Garage zu sehen, darüber der Neubau, dann der angeschlossene Altbau. An der oberen Grundstückseite befindet sich ein gemauerter Stall aus dem 19ten Jhd.



Ausstattung

Das Haus hat eine Gesamtwohnfläche von 194 m². Der umbaute Raum beträgt 810 m³ plus 71 m³ für die Garage. Das Grundstück hat eine Größe von 769 m².

Alle Fenster sind hochwertige Holzfenster mit Isolierverglasung. sie sind alle mit elektrisch angetriebenen Holzrolläden ausgestattet. Das große Blumenfenster hat zudem eine elektrisch betriebene Innenjalousie.

Die Außenwände im Altbau sind teilweise in doppelter Stärke ausgeführt. 2 Innenwände bestehen noch aus dem ursprünglichen ausgemauerten Eichenholzfachwerk. Der Neubau wurde mit Poroton Ziegel ausgeführt und zusätzlich von der Innenseite isoliert. Keller, Garage und Innenwände sind in Kalksandstein ausgeführt. Der Neubau hat durchgehende Betondecken, der Altbau Holzbalkendecken.

Der Dachstuhl ist größtenteils erneuert und in einem sehr guten Zustand. Die Ziegeldächer wurden in den 1990 Jahren neu eingedeckt.

Oberhalb des Erdgeschosses sind die Südost- und Südwestseite mit Kunstschiefer verkleidet.

Der Gewölbekeller besteht aus dicken Feldsteinmauern und ist vollkommen trocken. Der Keller im Neubau ist außen isoliert und mit einer Drainage versehen.

Die Drainage sowie die Abflüsse im Keller liegen unterhalb des Kanalniveaus und werden über einen Pumpensumpf in der Waschküche entwässert.

Die Wasser- und Heizungsinstallation sind vollständig in Kupfer ausgeführt. Abwässer werden durch Kunststoffrohre geleitet. Die Versorgungsleitungen zum Schwimmbad sind thermisch isoliert; die Schwimmbadheizung funktioniert über einen Wärmetauscher im Keller.

Das Schwimmbad wurde 1978 gebaut. Es ist funktionstüchtig, die technischen Anlagen (Filter, Heizung, Wasser, Jetstream) in einem guten Zustand, die Beschichtung der Innenwände ist allerdings zu erneuern.

Der Garten ist in einem gepflegten Zustand; eine große Regenwassersammelanlage ist vorhanden.

Geschichte

Das Haus wurde zwischen 1850 und 1860 zusammen mit 7 weiteren Häusern als Werkwohnungen der Eisenhütte „Eintracht“ gebaut. Etwa 1880 erhielten die Häuser einen Anbau mit einer getrennten Wohnung. Im Gegensatz zu den meisten Häusern des Ensemble (die „Hippenburg“ genannt) wurde dieses Haus mit einer Steintreppe und einem inneren Zugang zum Gewölbekeller erbaut. Nach dem Rückbau der Eisenhütte nach 1912 wurden die Häuser ab 1930 von der Klöckner AG verkauft. Die Großeltern der Eigentümer erwarben das Haus 1934.

Die einzelnen Zeichnungen auf dieser Seite sind gestrichelt umrahmt; durch klicken erhalten Sie jeweils eine vergrößerte Ansicht.

In den 1950er Jahren wurde ein Bad eingebaut. Etwa 1960 wurde eine Zentralheizung installiert.

1962 wurde an der Nordostseite zum Garten hin das Wohnzimmer angebaut. In den 60er Jahren wurden nach und nach alle Fundamente unterfangen und die Mauern gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet. Nach der Auflösung der zur Straße gelegenen Einliegerwohnung, wurde diese in das Haus integriert, das Steildach angehoben und die Außenwände des Anbaus ersetzt. 1974 wurde der vollunterkellerte Erweiterungsbau an der Nordseite fertiggestellt. Damit erhielt das Haus eine große Küche, einen Arbeitsraum, 4 weitere Zimmer, Kellerräume, eine Loggia und eine Garage. Desweiteren erfolgte der Anschluss an das soeben neu erstellte Kanalsystem.

Der Garten wurde 1978 umgestaltet und ein beheizbares Schwimmbad eingebaut (8 * 3m).

Der Südostgiebel wurde 1985 komplett erneuert, um so eine einheitliche Außenfront zu erreichen und 2 Blumenfenster einzubauen. Dabei wurde auch die Decke des Esszimmers vollständig erneuert.

In den folgenden Jahren wurden die asbesthaltigen Eindeckung der Dächer ersetzt.

2001 wurde schließlich der Eingangsbereich und die Diele vollständig umgestaltet, die steile Steintreppe durch eine geräumigere Holztreppe ersetzt und ein neues Bad eingebaut.

Die offene Überdachung zum Garten wurde durch eine Holzwand mit Tür wetterfest gemacht.

Die Terrasse und die Flächen an der Straße wurden neu gepflastert.

Unterhalt

Laut Energieausweis beträgt der Endenergiebedarf 182 kWh(m²a). Allerdings hat der Ölverbrauch in den Jahren 1997–2012 im Durchschnitt lediglich 2700 Liter, inklusive Warmwasserbereitung und Heizung des Schwimmbades, betragen.

An fixen Kosten fallen im Jahr aktuell (2016) 945 Euro an: Grundsteuer 244, Niederschlagswasser 291, Straßenreinigung 43 und Feuerversicherung 367 Euro.

Preis

295.000 Euro. Maklergebühren fallen nicht an. Das Haus ist momentan nicht bewohnt, wird aber von den Eigentümern gepflegt und geheizt. Es kann deswegen kurzfristig bezogen werden.

Weitere Informationen

Die Baupläne finden sich in den folgenden Dateien:

h72-plan-1972.pdf Baupläne des 1974 fertiggestellten Hauses.

h72-plan-1985.pdf Giebelumbau

h72-plan-1922.pdf Ursprungshaus und Anbau Wohnzimmer.

Bilder finden sich unter: <https://alt-hochdahl.de/haus>