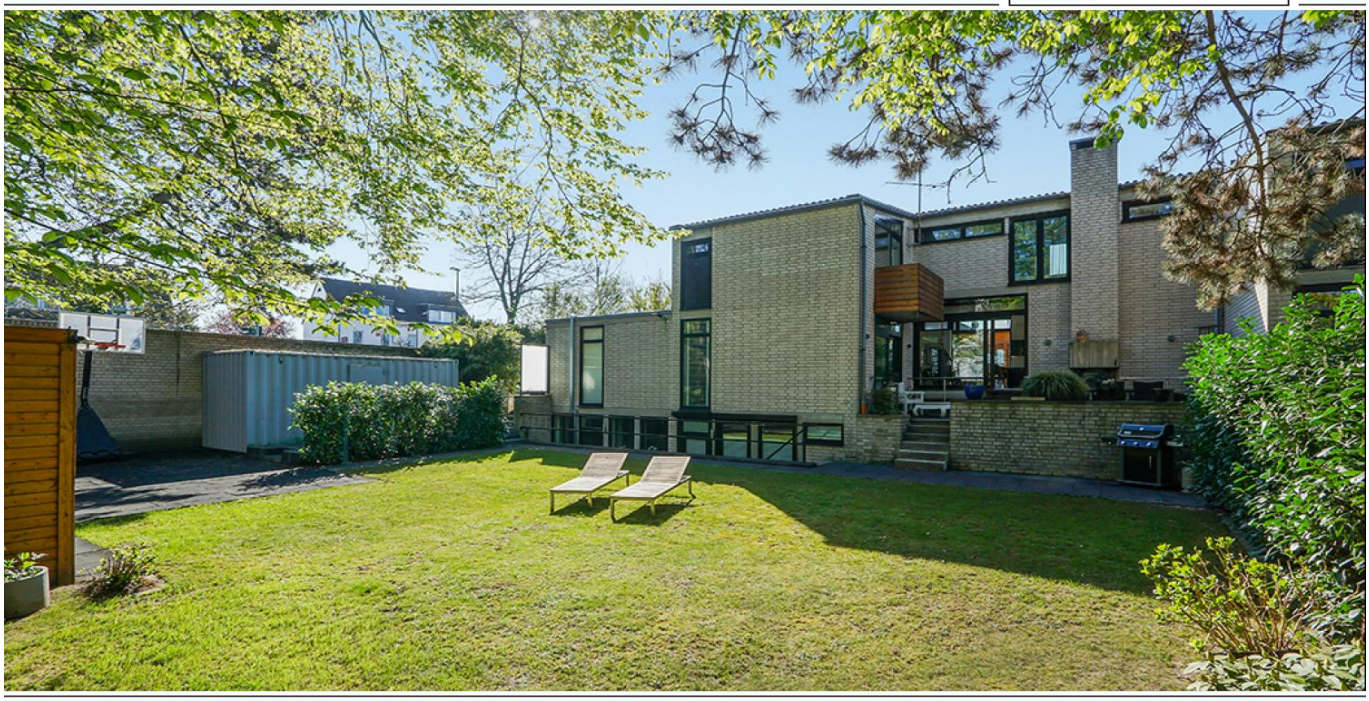
Düsseldorf – Kaiserswerth

Individuelles und modernisiertes Architektenhaus mit Einlieger- oder Bürobereich

??????? ????????: 25013040



???? ??????: 1.950.000 EUR • ?????????: ca. 360 m² • ???????: 10 • ?????? ???: 897 m²

??????? ????????: 25013040 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25013040 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

?? ??? ?????

??????? ????????	25013040
?????????	ca. 360 m²
???????	10
????????? ??? ????????	5
????????	4
???? ??????????	1972
????? ??????????	4 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	1.950.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 41 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25013040 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	23.06.2034
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	200.80 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1972

??????? ????????: 25013040 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

?? ???????





??????? ????????: 25013040 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

?? ???????





??????? ????????: 25013040 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

?? ???????





??????? ????????: 25013040 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

?? ???????





??????? ????????: 25013040 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

?? ???????





??????? ????????: 25013040 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

?? ???????





??????? ????????: 25013040 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

?? ???????





??????? ????????: 25013040 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

?? ???????





??????? ????????: 25013040 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

?? ???????





??????? ????????: 25013040 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

?? ???????

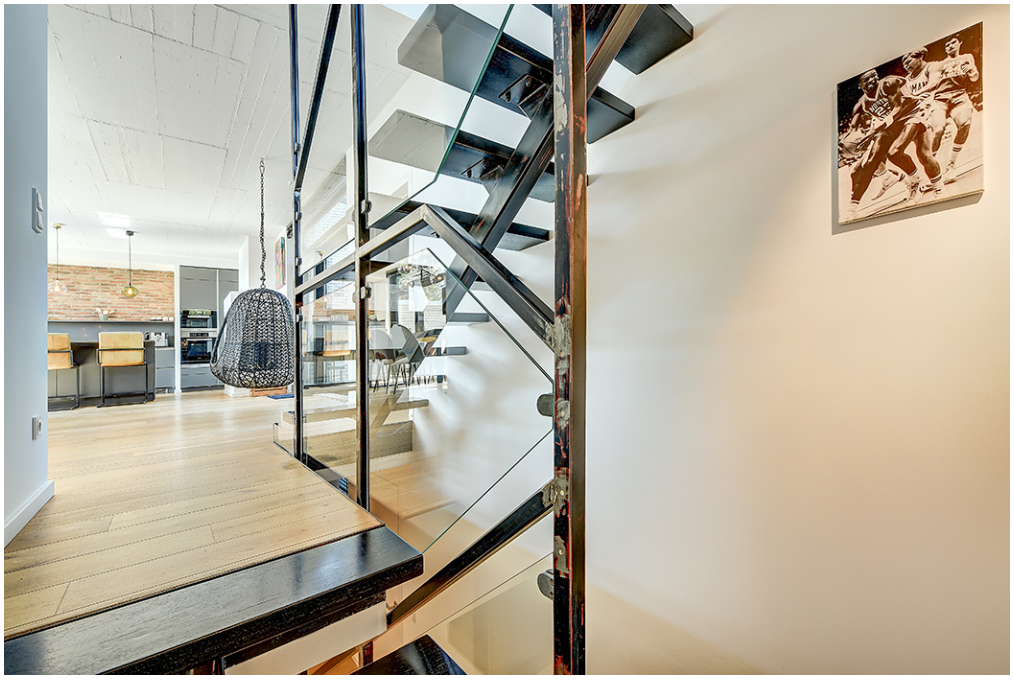




??????? ????????: 25013040 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

?? ???????





??????? ????????: 25013040 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

?? ???????





??????? ????????: 25013040 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

?? ???????





??????? ????????: 25013040 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

?? ???????





??????? ????????: 25013040 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

?? ???????





??????? ????????: 25013040 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

?? ???????





??????? ????????: 25013040 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

?? ???????



??????? ????????: 25013040 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

??? ????? ????????

Hier erwartet Sie ein individuelles und modernes Architektenhaus, das im Jahr 2016 sehr hochwertig und stilvoll saniert wurde und sich heute immer noch bestens präsentiert. Die Immobilie bietet künftigen Bewohnern eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, da sich unmittelbar am Haupthaus mit seinen ca. 225 m² Wohnfläche ein rund 137 m² großer Bürobereich befindet, der sowohl im Gartengeschoss als auch im Erdgeschoss an dieses angrenzt. Dieser wird durch einen eigenen Zugang separat erreicht und kann weiterhin in dieser Form gewerblich genutzt werden oder künftig als Einliegerwohnung dienen oder mit dem Haupthaus zu insgesamt rund 360 m² Wohnfläche ohne großen Aufwand verbunden werden, da dieser schon jetzt wohnlich ausgebaut ist. Eine Tür verbindet diese Bereiche schon heute im Gartengeschoss. Die Split-Level-Architektur, traumhaft helle Räume, ein zeitloser und exklusiver Innenausbau und insgesamt drei Terrassenbereiche sowie ein großer Garten machen diese Immobilie von 1972 zu einem ganz besonderen Angebot. Bei dem 897 m² großen Grundstück handelt es sich um ein Erbpachtgrundstück mit einem attraktiven und fairen Erbbauzins (derzeit nur 3.051 € p.a.). Dank der besonderen Aufteilung bietet sich hier sowohl Mehrgenerationen-Wohnen, Wohnen & Arbeiten Tür an Tür, oder eine Zusammenlegung oder auch Vermietung der Gewerbeinheit an. Sie betreten das Haupthaus über den sichtgeschützen Eingangsbereich, wo sich auch die vordere der beiden Terrassen befindet. Durch ein kleines Entrée mit Gäste-WC und begehbarem Schrankraum gelangen Sie in den loftartigen Wohn/-Essbereich mit offener Küche und Kamin. Die moderne Einbauküche verfügt über eine Kochinsel, die dem Raum ein besonderes Flair verleiht. Sowohl zur Gartenterrasse mit Außenkamin, die sich dahinter anschließt, als auch zur Vorderseite sorgen bodentiefe Fensterelemente für einen tollen Blick und sehr viel Helligkeit. Angrenzend an diesen zentralen Raum des Erdgeschosses liegt ein weiterer Wohnraum, der sich ideal als gemütliches Fernsehzimmer oder Bibiliothek anbietet. Über eine offene Treppe gelangen Sie vom Wohn-/ Essbereich ins Ober- und Gartengeschoss. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Schlafzimmer, jeweils mit Bad en suite und ein kleines Arbeitszimmer. Vor allem das großzügige Bad des Elternschlafzimmers lässt in Sachen Design und Funktion keine Wünsche offen. Das zweite Schlafzimmer verfügt zudem über einen Balkon zur Gartenseite. Im Gartengeschoss folgen zwei weitere Schlafzimmer, ein Duschbad sowie der Heizungsraum und zwei Kellerräume und ein Flur. Eines der Schlafzimmer hat von dieser Ebene ebenfalls Zugang in den Garten des Hauses. Durch eine Tür gelangen Sie in den unteren Bereich des Bürobereiches, hier befindet sich ein Raum zur Gartenseite mit Zugang zu diesem, eine Personalküche und ein innenliegender Raum. Über eine Wendeltreppe gelangen Sie von hier ins dank großer Fensterflächen helle Erdgeschoss, wo sich drei weitere Räume befinden, die teilweise durch moderne

Glas- und Stahlkonstruktionen getrennt sind und der Etage ein tolles Raumgefühl geben. Eine weitere kleine Küche, ein Duschbad sowie ein WC komplettieren den Grundriss hier. Vor dem Anbau befindet sich die dritte Terrasse und über einen eigenen und separaten Zugang an der Hausseite betreten Sie diesen Bereich von der Straße, so dass es hier von außen eine klare räumliche Trennung der beiden Bereich gibt. Den Garten des Haues erreichen Sie sowohl über die Terrasse des Wohnbereichs mit einigen Stufen als auch über zwei Räume des Gartengeschosses oder die Terrasse des Bürobereichs. Hier lädt eine große Rasenfläche zum Spielen ein, ebenso ein kleiner mit Matten belegter Outdoor Sportplatz. Ein modernes Gartenhaus und ein großer Schiffscontainer sorgen hier für zusätzlichen Stauraum. Zur Straßenseite ist der Garten Dank einer Mauer und dichten Hecke sichtgeschützt und bietet viel Platz vor allem für die kleinen Bewohner des Hauses, während die große Gartenterrasse mit Außenkamin die großen zu gemütlichen Grillabenden einlädt. Vor dem Haus befinden sich insgesamt 4 Stellplätze und ein kleines Holzhaus bietet Platz für Fahrräder oder Motorräder.

??????? ????????: 25013040 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

????????????? ??? ???????

- Erbpachtgrundstück mit einem attraktiven Erbbauzins
- Edler Massivholzboden
- Exklusive Einbauküche
- Glatt verputze Wände
- Teilweise 3-fach Verglasung im Haupthaus
- Fußbodenheizung (Viessmann Brennwerttherme von 2007)
- Kamin im Wohn/-Essbereich
- Außenkamin auf der Gartenterrasse
- Überwiegend Downlights in den Räumen
- Klimatisierung im Erd- und Obergeschoss
- Diverse, maßgefertigte Einbauschränke
- Insgesamt 3 Terrassenbereiche und ein Balkon im Obergeschoss
- Netzwerkverkabelung
- Videoüberwachung
- 4 Stellplätze vor dem Haus, Holzhaus mit Fahrrad-Garage mit Stauraum im Vorgarten
- Gartenhaus und Schiffscontainer als weiterer Stauraum
- Freisitz und Sportbereich im Garten

??????? ????????: 25013040 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

??? ??? ??? ?????????

Die Immobilie befindet sich im schönen Lohausen unmittelbar an der Grenze zu Düsseldorf-Kaiserswerth. Die Stadtteile Lohausen und Kaiserswerth im Norden Düsseldorfs zählen zu den begehrtesten Wohnlagen der Rheinmetropole. Geprägt von großzügigen Grundstücken, stilvollen Villen und einer grünen, ruhigen Umgebung bieten sie eine seltene Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe. Die unmittelbare Nähe zum Rhein, zum weitläufigen Lohausener Wald sowie zu den Kaiserswerther Baggerseen lädt zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Naturgenuss ein. Gleichzeitig erreichen Sie die Düsseldorfer Innenstadt, den Flughafen sowie das Messegelände in wenigen Minuten – ideal für Berufspendler, Vielflieger oder Geschäftsleute. Zudem kann auch die Internationale Schule (ISD) bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreicht werden und auch die Verkehrsanbindungen sind optimal: Dank Bus- und U-Bahn-Haltestellen gelangen Sie in 13 Minuten mit der Rheinbahn ins Zentrum Düsseldorfs, in rund 4 Autominuten zum Flughafen und in nicht mal 2 Autominuten haben Sie Anschluss an alle wichtige Autobahn-Verkehrsadern (A 44, A 52). Somit sind auch umliegende Städte wie Duisburg, Essen oder Köln schnell erreicht. Zahlreiche Kindergärten, Kitas und weiterführende Schulen befinden sich Lohausen und Kaiserswerth, teilweise in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Die Lage zeichnet sich somit durch ihre diskrete Nachbarschaft, ihre naturnahe Wohnqualität und ein gehobenes Lebensumfeld aus – ein Rückzugsort mit Klasse, fernab vom Großstadttrubel, aber doch mitten im Leben.

??????? ????????: 25013040 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 200.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist G. Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch! Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf! Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen. Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig. Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 25013040 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 ???????????
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com