Düsseldorf – Himmelgeist

Ihr Unikat am Rhein - Klassische Landhausvilla mit Optionen

??????? ????????: 24013027N

???? ??????: 2.200.000 EUR • ?????????: ca. 215 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 1.731 m²

??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

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

??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

?? ??? ?????

??????? ????????	24013027N
?????????	ca. 215 m²
????? ??????	????????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1950
????? ??????????	3 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	2.200.000 EUR
?????	?????????? ?????????????
?????????	Käuferprovision 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???? ???????????	2015
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 9 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	25.03.2034
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	183.60 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1950

??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

?? ???????

??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

?? ???????

??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

?? ???????

??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

?? ???????

??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

?? ???????

??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

?? ???????

??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

?? ???????

??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

?? ???????

??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

?? ???????

??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

?? ???????

??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

?? ???????

??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

?? ???????

??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

?? ???????

??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

?? ???????

??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

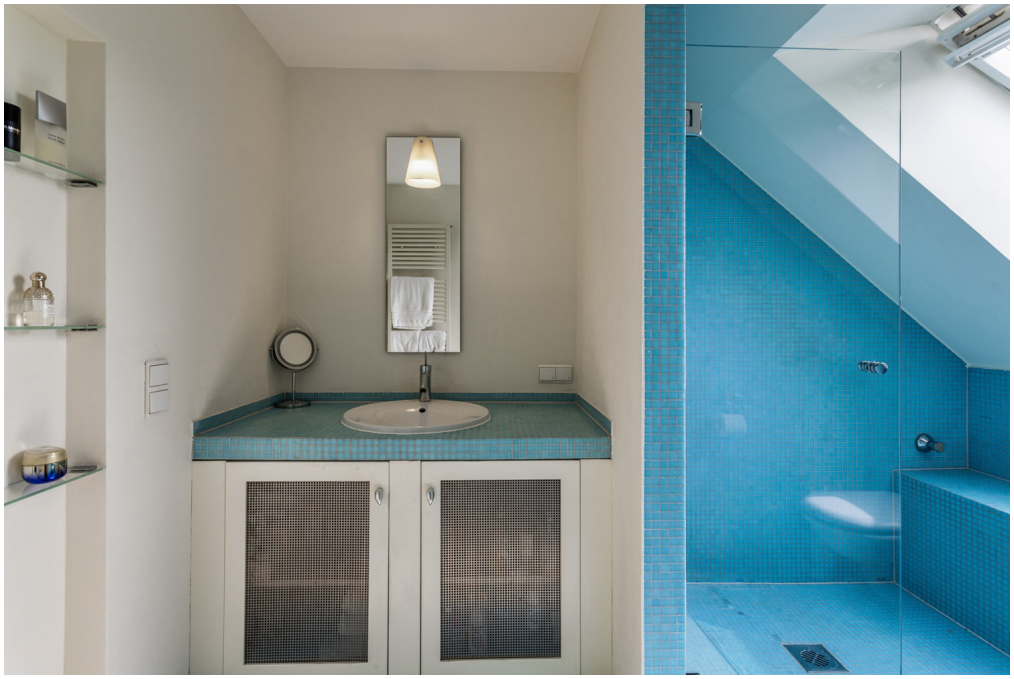
?? ???????

??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

?? ???????

??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

?? ???????



??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

?? ???????

??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

?? ???????

??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

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

Diese einzigartige Landhaus-Villa mit Rheinblick ist ein wahres Juwel und eine Rarität in Düsseldorf – nicht zuletzt aufgrund ihrer erstklassigen Lage in unmittelbarer Nähe zum Rhein. Auf einem großzügigen, rund 1.730 m² großen und uneinsehbaren Grundstück gelegen, umfasst diese bezaubernde Immobilie ein Haupthaus sowie einen Anbau. Mit einer Wohnfläche von ca. 215 m² bietet sie Ihnen ein exklusives Wohnerlebnis mit viel Ruhe, Komfort und Individualität. Im Jahr 1949/50 als Direktoren-Villa erbaut und etwa 1960 um einen Anbau erweitert, vereint das Anwesen seit seiner umfassenden Kernsanierung im Jahr 1997 stilvolles Ambiente und individuelle Wohnqualität. Hierbei haben die Besitzer mit viel Gespür klassische Elemente der Bauzeit erhalten, die Grundrisse optimiert und der Immobilie so ihren unvergleichlichen Charme bewahrt. Die Holzsprossenfenster mit Rundbögen, die aufbereiteten Holzdielenböden oder die Fensterblenden sind hier nur einige Beispiele. Der Rheinblick und die angrenzenden Felder sind hierbei ständige Begleiter und bieten ein Gefühl von Weite und Freiheit. Im Jahr 2015 wurde zudem das Dach komplett neu eingedeckt und die Heizungsanlage wurde 2016 ebenfalls erneuert. Der Bebauungsplan ermöglicht zudem auf diesem Grundstück eine Bebauung mit einer Grundfläche von ca. 690 m² bei zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss. Dadurch lassen sich rund 1.210 m² Geschossfläche in erstklassiger Rheinlage mit beeindruckendem Ausblick realisieren. Ebeenso besteht die Option, das bestehende Gebäude problemlos zu erweitern. Bereits nach Durchschreiten des Eingangstores fällt sofort der großzügige und gepflegte Garten ins Auge, an dessen Ende, erreichbar über die kopfsteingepflasterte Zufahrt, Ihr neues Zuhause liegt. Parallel zum Anbau und vor dem Eingang des Hauses erwartet Sie die urige Hofterrasse, über die Sie auch das Entrée des Hauses betreten. Von diesem haben Sie über die Diele einen fließenden Übergang in den Wohn/-Essbereich mit seiner offenen Küche, der durch die bodentiefen Fenster den Blick auf den rückseitigen Garten und den zweiten Terrassenbereich freigibt. Eine weitere kleine Oase umgeben von viel Grün. Neben der Treppe ins Obergeschoss gelangen Sie von hier in den Anbau. Ein großer Vorratsraum, eine Diele mit praktischen Einbauten und ein weiterer, schöner Wohnbereich folgen hier als nächstes. Ein Schlafzimmer mit kleiner Ankleide und ein Badezimmer vervollständigen diesen Bereich des Hauses, der auch gut als Einliegerwohnung nutzbar ist. Wieder Zurück im Entrée komplettieren hiervon abgehend das Gäste-WC und der Wirtschaftsraum den Grundriss dieser Ebene. Im Obergeschoss des Haupthauses befinden sich die beiden Schlafzimmer sowie ein Badezimmer en suite am Elternschlafzimmer. Besonders hier wird einem die exklusive Lage unweit des Rheins bewusst, da man vor allem hier einen tollen Blick auf die Felder und den Rhein genießt. Der gepflasterte Bereich vor dem Anbau bietet Ihnen Platz für mehrere PKW und ein

weiterer von außen zugänglicher Raum zudem nützlichen Stauraum. Vereinbaren Sie gerne einen Termin, um sich persönlich von dieser seltene Gelegenheit zu überzeugen. Wir freuen uns auf Sie!

??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

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

Das Haus wurde 1997 umfassend sehr stilvoll und umfassend kernsaniert. Hierbei wurde u.a. der Grundriss optimiert, das Dach neu gedämmt und eingedeckt, die Fenster erneuert und der Anbau ausgebaut. Seitdem wurde das Haus fortlaufend modernisiert, liebevoll instandgehalten und pärsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand. Im Jahr 2015 wurde zudem das Dach komplett neu eingedeckt und die Heizungsanlage wurde 2016 ebenfalls erneuert.
Weitere Merkmale der Immobilie sind u.a.:
- Holzdielenböden
- glatt verputzte Wände
- Holz-Sprossenfenster mit Rundbogen
- Klassische Holzblenden
- Alarmanlage
- zwei Badezimmer sowie ein Gäste-WC
- zwei Wohnbereiche
- zwei großzügige Terrassenbereiche
- ein schön angelegter und geschützter Garten
- Außenstellplätze auf den gepflasterten Außenbereichen

??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

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

Willkommen in Düsseldorf-Himmelgeist, einem malerischen Stadtteil mit einer reichen Geschichte und einer einzigartigen Atmosphäre. Diese idyllische Lage am Ufer des Rheins bietet eine harmonische Mischung aus natürlicher Schönheit und dörflichem Charme. Himmelgeist zeichnet sich durch seine ruhigen Straßen und seine Nähe zur Natur aus. Der Stadtteil ist bekannt für seine historischen Gebäude, traditionellen Fachwerkhäuser und gepflegten Gärten, die eine entspannte und einladende Umgebung schaffen. Die Lage am Rheinufer ermöglicht den Bewohnern ein privilegiertes Lebensgefühl mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten im Freien. Spaziergänge entlang des Rheins, Fahrradtouren durch malerische Landschaften und Wassersportaktivitäten sind nur einige der Aktivitäten, die hier möglich sind. Darüber hinaus sind die öffentlichen Verkehrsmittel gut ausgebaut, sodass die Innenstadt von Düsseldorf und andere Stadtteile leicht erreichbar sind. Ein beliebtes Ausflugsziel im Sommer ist das Lokal „Zur Rheinfähre“ hier können Sie die schöne Atmosphäre des Rhein- und Fähr-Dörfchens auf sich wirken lassen. Ein weiteres beliebtes Ausflugsziel, auch für Touristen, ist das Schloss Mickeln, heute Gästehaus der Heinrich-Heine-Universität. Der schöne Park geht in die Weite des landwirtschaftlich genutzten Rheinbogens idyllisch über. Der hohe Freizeitwert zeichnet diese Lage besonders aus. Daher ist eine Immobilie in diesem Stadtteil besonders begehrt und selten zu finden. Die Anbindungen an das Autobahnnetz (z.B.A 52 und A 46) in verschiedene Richtungen sind optimal. Über die rund, kaum fünf Minuten entfernte Auffahrt zur A46 sind die umliegenden Hauptverkehrsadern schnell erreicht.

??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 183.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

??????? ????????: 24013027N - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

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

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

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com