Düsseldorf – Himmelgeist

Sylter Charme in Düsseldorf - Klassische Landhausvilla direkt am Rhein

Objektnummer: 24013027

KAUFPREIS: 2.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.731 m²

Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Auf einen Blick

Objektnummer	24013027
Wohnfläche	ca. 215 m²
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1950
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	2.390.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 9 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	25.03.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	183.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie

Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie

Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie

Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie

Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie

Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie

Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie

Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie

Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie

Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie

Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie

Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie

Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie

Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie

Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

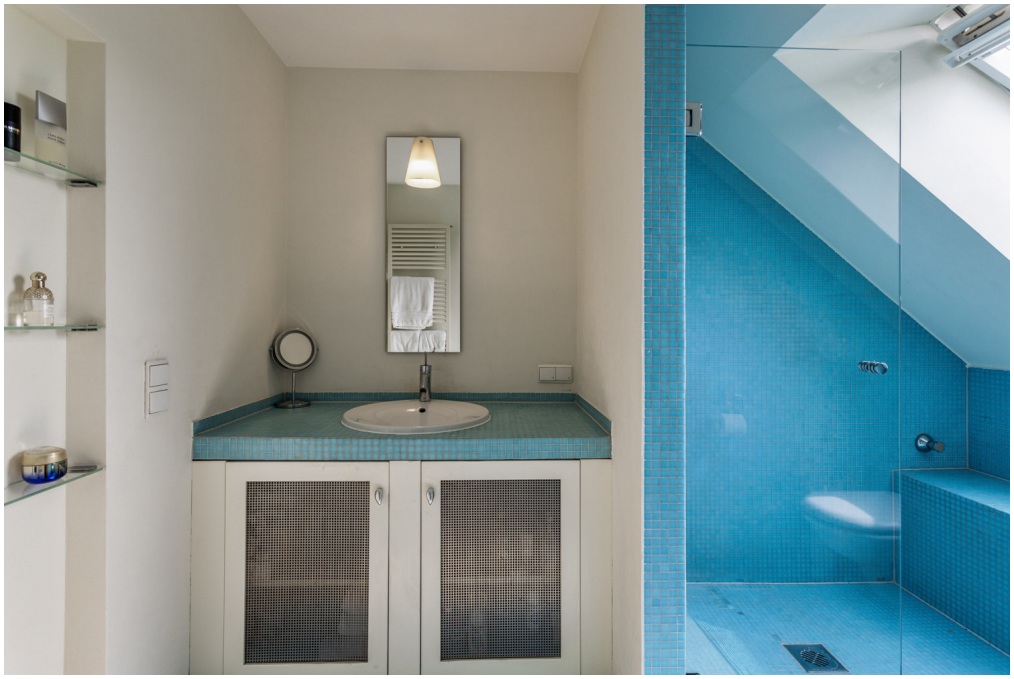
Die Immobilie

Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie

Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie



Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie

Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Die Immobilie

Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Ein erster Eindruck

Mit dieser charmanten Landhaus-Villa mit Rheinblick erwartet Sie hier ein echtes Unikat, welches in Düsseldorf nicht nur wegen seiner unmittelbaren Rheinnähe normalerweise schwer zu finden ist. Diese bezaubernde Immobilie auf ihrem rund 1.730 m² großen und uneinsehbaren Grundstück besteht aus einem Haupthaus und einem Anbau und ist ein wahres Juwel, das Ihnen Ruhe, Komfort und Individualität auf ca. 215 m² Wohnfläche bietet. 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. Der Bebauungsplan sieht hier übrigens eine bebaubare Grundfläche von ca. 690 m² bei zwei Vollgeschossen vor, was von einer Erweiterung des Hauses bis hin zu einer kompletten Neubebauung des Grundstücks viele Optionen bietet. 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 mehrer PKW und ein weiterer von außen zugänglicher Raum zudem nützlichen Stauraum. Der Bebauungsplan bietet hier wie gesagt die Möglichkeit, auf dem Grundstück eine Grundfläche von ca. 690 m² mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss zu bebauen und so rund 1.210 m² Geschossfläche in direkter Rheinlage

mit entsprechenden Aussichten zu errichten. Eine entsprechende Erweiterung des bestehenden Bestands ist hier ebenfalls problemlos möglich. Vereinbaren Sie gerne einen Termin, um sich persönlich von dieser seltene Gelegenheit zu überzeugen. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Ausstattung und Details

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.
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

Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24013027 - 40589 Düsseldorf – Himmelgeist

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com