

Düsseldorf - Kaiserswerth

# Stilsicher modernisiertes Architekten-Haus mit separatem Anbau

Objektnummer: 250130400N



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 360 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 897 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 250130400N - 40489 Düsseldorf - Kaiserswerth**

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

Objektnummer: 250130400N - 40489 Düsseldorf - Kaiserswerth

## Auf einen Blick

Objektnummer	250130400N	Kaufpreis	1.390.000 EUR
Wohnfläche	ca. 360 m <sup>2</sup>	Haus	Reiheneckhaus
Zimmer	10	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	4		
Baujahr	1974		
Stellplatz	4 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 41 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 250130400N - 40489 Düsseldorf - Kaiserswerth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	200.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.06.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 250130400N - 40489 Düsseldorf - Kaiserswerth

## Die Immobilie



Objektnummer: 250130400N - 40489 Düsseldorf - Kaiserswerth

## Die Immobilie



Objektnummer: 250130400N - 40489 Düsseldorf - Kaiserswerth

## Die Immobilie



Objektnummer: 250130400N - 40489 Düsseldorf - Kaiserswerth

## Die Immobilie



Objektnummer: 250130400N - 40489 Düsseldorf - Kaiserswerth

## Die Immobilie



Objektnummer: 250130400N - 40489 Düsseldorf - Kaiserswerth

## Die Immobilie



Objektnummer: 250130400N - 40489 Düsseldorf - Kaiserswerth

## Die Immobilie



Objektnummer: 250130400N - 40489 Düsseldorf - Kaiserswerth

## Die Immobilie



Objektnummer: 250130400N - 40489 Düsseldorf - Kaiserswerth

## Die Immobilie



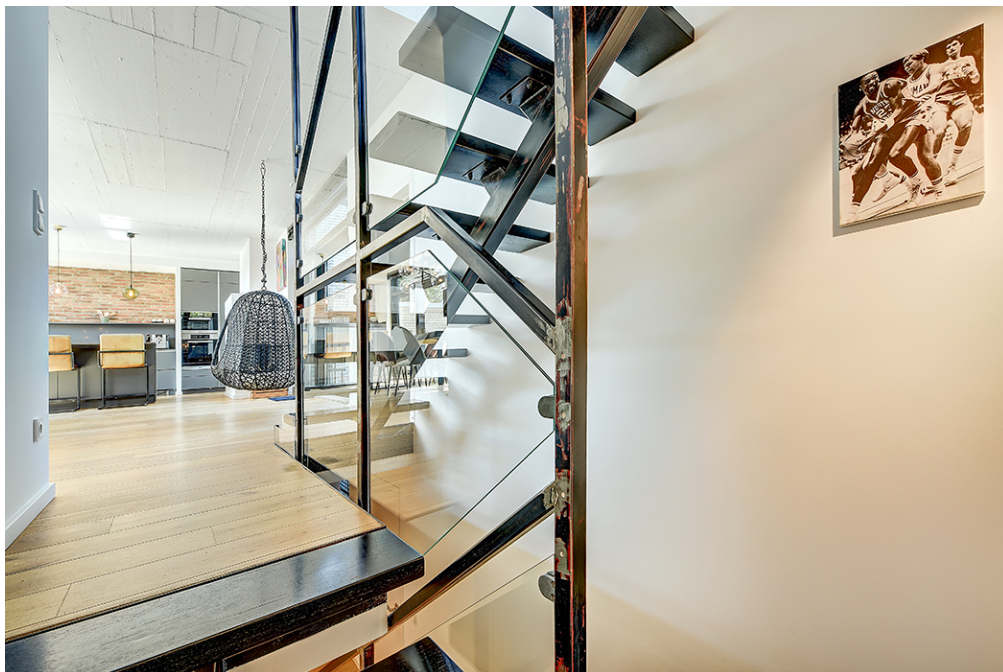
Objektnummer: 250130400N - 40489 Düsseldorf - Kaiserswerth

## Die Immobilie



Objektnummer: 250130400N - 40489 Düsseldorf - Kaiserswerth

## Die Immobilie



Objektnummer: 250130400N - 40489 Düsseldorf - Kaiserswerth

## Die Immobilie



Objektnummer: 250130400N - 40489 Düsseldorf - Kaiserswerth

## Die Immobilie



Objektnummer: 250130400N - 40489 Düsseldorf - Kaiserswerth

## Die Immobilie



Objektnummer: 250130400N - 40489 Düsseldorf - Kaiserswerth

## Die Immobilie



Objektnummer: 250130400N - 40489 Düsseldorf - Kaiserswerth

## Die Immobilie



Objektnummer: 250130400N - 40489 Düsseldorf - Kaiserswerth

## Die Immobilie



**Objektnummer: 250130400N - 40489 Düsseldorf - Kaiserswerth**

## Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus wurde im Jahr 2016 mit viel Liebe zum Detail umfassend und hochwertig saniert. Bis heute präsentiert sich die Immobilie in einem exzellenten, zeitlos modernen Zustand und überzeugt durch ihre gelungene Verbindung aus architektonischem Anspruch und Wohnkomfort.

Mit einer Wohnfläche von ca. 225 m<sup>2</sup> im Haupthaus sowie einem direkt angeschlossenen Bürobereich mit rund 137 m<sup>2</sup> eröffnet das Anwesen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Bürotrakt, der sich über Erd- und Gartengeschoss erstreckt, verfügt über einen separaten Zugang und eignet sich weiterhin ideal für eine gewerbliche Nutzung. Ebenso kann er als großzügige Einliegerwohnung dienen oder mit geringem Aufwand in das Haupthaus integriert werden, wodurch eine Gesamtwohnfläche von ca. 360 m<sup>2</sup> entsteht.

Die charakteristische Split-Level-Bauweise, außergewöhnlich helle Räume, ein exklusiver Innenausbau sowie insgesamt drei Terrassen und ein weitläufiger Garten verleihen dem 1972 erbauten Haus seinen ganz besonderen Charme. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder zur teilweisen Vermietung – hier lassen sich unterschiedlichste Lebenskonzepte flexibel realisieren.

Das Haupthaus betreten Sie über einen geschützten Eingangsbereich mit Zugang zur vorderen Terrasse. Ein stilvolles Entrée mit Gäste-WC und begehbarem Ankleidebereich führt in den großzügigen, loftartigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Kamin. Die moderne Einbauküche mit Kochinsel fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein und schafft ein einladendes Ambiente. Bodentiefe Fensterflächen auf beiden Seiten sorgen für eine hervorragende Belichtung und eröffnen schöne Blickachsen in den Garten sowie auf die

vorgelagerte Terrasse.

Ein separater, angrenzender Wohnraum bietet sich ideal als Fernsehzimmer, Bibliothek oder Rückzugsort an.

Über eine offene Treppe gelangen Sie sowohl in das Ober- als auch in das Gartengeschoss. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Bad en suite, sowie ein weiteres, kleineres Arbeitszimmer. Das großzügige Badezimmer im Elternbereich besticht durch modernes Design und hohen Komfort. Das zweite Schlafzimmer verfügt zudem über einen Balkon mit Blick in den Garten.

Das Gartengeschoss bietet zwei weitere Schlafzimmer, ein Duschbad, den Heizungsraum, zwei Kellerräume sowie einen Flur. Eines der Zimmer verfügt über einen direkten Zugang in den Garten und schafft so eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Von hier aus gelangen Sie ebenfalls in den unteren Bereich des Bürotrakts. Dieser umfasst einen gartenseitig ausgerichteten Raum mit Zugang ins Freie, eine Personalküche sowie einen innenliegenden Raum. Über eine elegante Wendeltreppe erreichen Sie das lichtdurchflutete Erdgeschoss des Bürobereichs. Großzügige Fensterflächen schaffen hier eine helle und inspirierende Arbeitsumgebung. Drei weitere Räume – teilweise durch moderne Glas- und Stahlkonstruktionen getrennt – vermitteln ein offenes und repräsentatives Ambiente. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine Teeküche, ein Duschbad sowie ein separates WC.

Vor dem Anbau befindet sich die dritte Terrasse. Dank des separaten Zugangs an der Hausseite ist eine klare Trennung zwischen Wohn- und Arbeitsbereich gewährleistet.

Der liebevoll angelegte Garten ist von mehreren Seiten zugänglich – sowohl über die Terrasse des Wohnbereichs als auch über zwei Räume des Gartengeschosses sowie die Terrasse des Bürotrakts. Ein modernes Gartenhaus sowie ein großzügiger Schiffscontainer bieten zusätzlichen Stauraum.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch vier Stellplätze vor dem Haus. Ein weiteres kleines Holzhaus bietet praktische Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Motorräder.

**Objektnummer: 250130400N - 40489 Düsseldorf - Kaiserswerth**

## Ausstattung und Details

- Erbpachtgrundstück mit einem attraktiven Erbbauzins
- Edler Massivholzboden
- Exklusive Einbauküche
- Glatt verputzte 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

**Objektnummer: 250130400N - 40489 Düsseldorf - Kaiserswerth**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 250130400N - 40489 Düsseldorf - Kaiserswerth**

## Weitere Informationen

Bei dem 897 m<sup>2</sup> großen Grundstück handelt es sich um ein Erbpachtgrundstück mit einem attraktiven und fairen Erbbauzins.

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: 250130400N - 40489 Düsseldorf - Kaiserswerth**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)