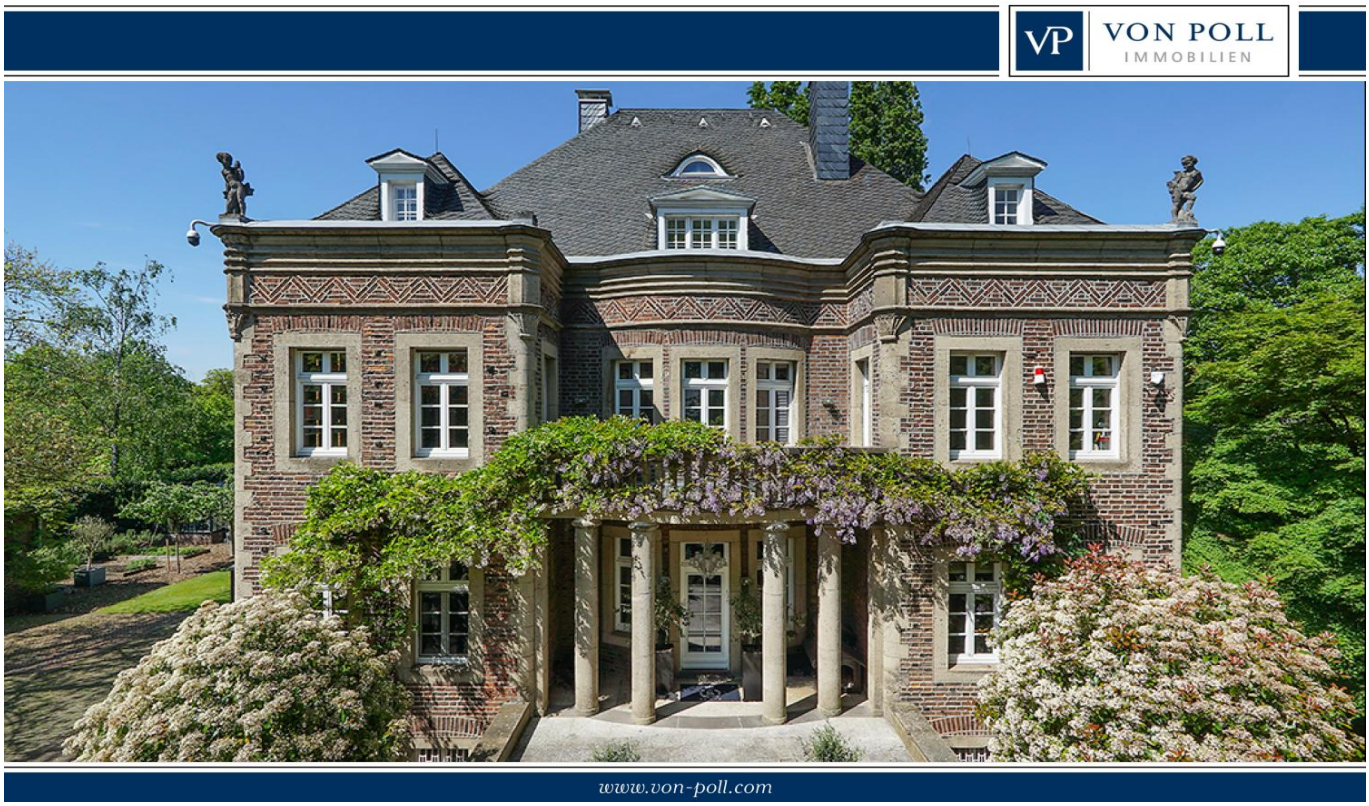
Düsseldorf – Kaiserswerth

Exklusive Jugendstil-Villa mit barocken und gotischen Elementen – Ein Meisterwerk großbürgerlicher Architektur

Objektnummer: 25013066



KAUFPREIS: 5.950.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 560,72 m² • **ZIMMER:** 16 • **GRUNDSTÜCK:** 3.882 m²

Objektnummer: 25013066 - 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: 25013066 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

Auf einen Blick

Objektnummer	25013066
Wohnfläche	ca. 560,72 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	16
Schlafzimmer	10
Badezimmer	6
Baujahr	1924
Stellplatz	8 x Carport, 5 x Freiplatz

Kaufpreis	5.950.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25013066 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befeuerung	Öl		

Objektnummer: 25013066 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

Die Immobilie

Objektnummer: 25013066 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

Die Immobilie

Objektnummer: 25013066 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

Die Immobilie

Objektnummer: 25013066 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

Die Immobilie

Objektnummer: 25013066 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

Die Immobilie

Objektnummer: 25013066 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

Die Immobilie

Objektnummer: 25013066 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

Die Immobilie

Objektnummer: 25013066 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

Die Immobilie

Objektnummer: 25013066 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

Die Immobilie

Objektnummer: 25013066 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

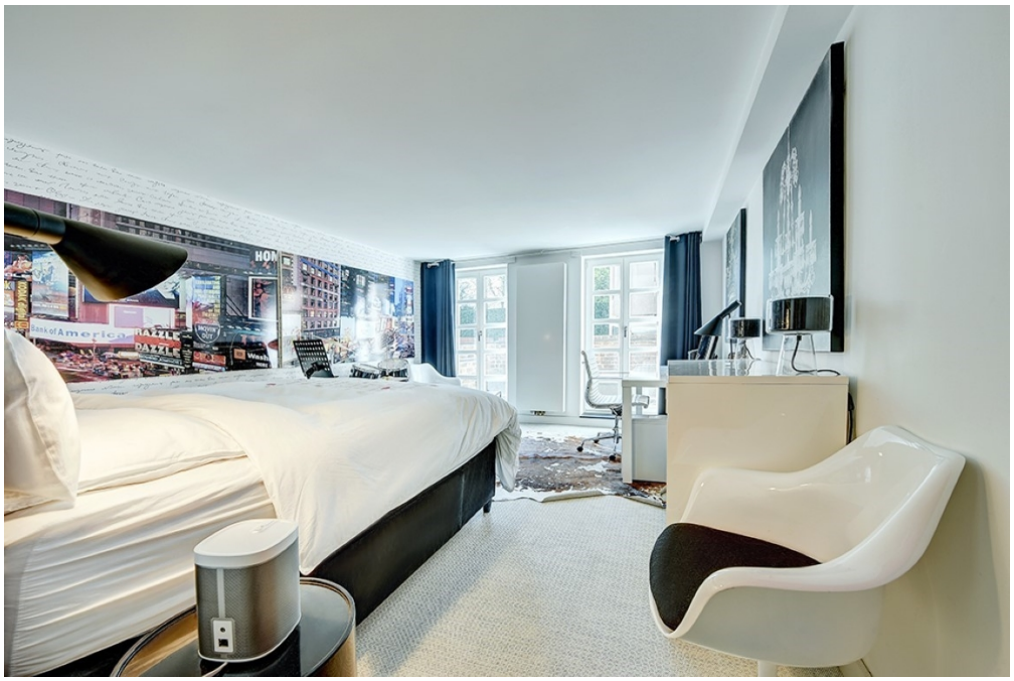
Die Immobilie

Objektnummer: 25013066 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

Die Immobilie

Objektnummer: 25013066 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

Die Immobilie



Objektnummer: 25013066 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

Die Immobilie

Objektnummer: 25013066 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

Ein erster Eindruck

Exklusive Jugendstil-Villa mit barocken und gotischen Elementen –
Ein Meisterwerk großbürgerlicher Architektur

Diese beeindruckende Villa, erbaut um 1924 im eleganten Jugendstil mit barocken und gotischen Stilelementen, besticht durch ihre herrschaftliche Ausstrahlung und zeitlose Eleganz. Entworfen vom renommierten Düsseldorfer Architekten Gotthold Nestler, stellt sie ein bedeutendes Beispiel großbürgerlicher Repräsentationsarchitektur dar, inspiriert von den klassischen Villen des 17. und 18. Jahrhunderts (Quelle: Baulastenverzeichnis). Ein früherer Eigentümer war der Fürst von Thurn und Taxis.

Privater Rückzugsort mit exklusivem Zugang
Nur durch eine private Zufahrt und ein schmiedeeisernes Tor erreichbar, befindet sich das ca. 3.800 m² große Grundstück in einer ruhigen, versteckten Lage des begehrten Stadtteils Kaiserswerth. Die Zufahrt zum erhöht gelegenen Eingang ist mit 20 Silberblattpflanzen und vier Kugelbäumen gesäumt, die abends stilvoll beleuchtet werden. Die Außenanlagen sind kunstvoll gestaltet und über das hauseigene BUS-System sowie ein vollautomatisches Bewässerungssystem steuerbar.

Parkmöglichkeiten und Gartenparadies
Das eingezäunte, teilweise gemauerte Grundstück bietet fünf Freistellplätze sowie acht Carportplätze. Eine Remise, derzeit als Abstellraum genutzt, ermöglicht die Unterbringung von Fahrzeugen ähnlich einer Garage. Der liebevoll gepflegte Garten beeindruckt mit einer Vielzahl eigener Erzeugnisse: einem üppigen Kräutergarten, einem Gewächshaus sowie Obstbäumen wie Apfel, Birne und Quitte. Die Bepflanzung mit Kirschlorbeer und Rhododendren sorgt für Privatsphäre und einen herrlichen Grünblick das ganze Jahr.

Entspannungs- und Freizeitbereiche
Der großzügige Garten wird durch einen Sandplatz, ehemals als Beachvolleyballfeld genutzt, sowie weitläufige Wiesen ergänzt. Die ca. 111 m² große Terrasse lädt zum Verweilen ein, während ein seitlich gelegener Whirlpool für Entspannung sorgt. Ein mobiles Gästezimmer mit eigenem Badezimmer bietet zusätzlichen Komfort für Ihre Gäste. Angrenzend befinden sich Wirtschaftsräume für die Gartenpflege.

Innenraum: Komfort und Eleganz
Diese einzigartige der Villa beeindruckt schon beim Betreten des Entrees mit ca. 6 m

hohen Decken und einer Galerie im Obergeschoss. Dieser einladende Bereich lädt durch einen offenen Kamin zum direkten Verweilen ein. Alle Räumlichkeiten sind über das geräumige Entree zu erreichen.

Der geräumige Küchen- und Essbereich mit einem direkten herrschaftlichen Zugang zur Terrasse bietet Platz für alle Bewohner der Villa. Die hochwertige Einbauküche mit exklusiven Elektrogeräten umfasst sehr viel Stauraum und bietet eine klare Struktur. Zwei große Arbeitszimmer, wobei eines über einen Humidor verfügt, und das stilvoll gestaltete Fernsehzimmer mit Sitz- und Liegelounge rundet das Wohnen im Erdgeschoss harmonisch ab.

Das vollständig sanierte Untergeschoss (2014) bietet einen Hauswirtschaftsraum, einen Fitnessraum, einen Raum mit Weinkühlschränken, den Technikraum mit Heizung sowie eine geräumige Diele mit maßgefertigten Einbauten. Zwei helle Gästezimmer mit Zugang zum Garten sowie zwei Badezimmer bieten weiteren Wohnkomfort.

Zurück im eleganten Entrée führt eine breite Holztreppe über ein charmantes Podest mit großzügiger Fensterfront in das erste Obergeschoss. Hier befindet sich das ca. 18 m² große Luxus-Badezimmer mit herrlichem Blick in den Garten und auf die umliegenden Felder. Direkt angeschlossen liegt das Elternschlafzimmer, das über eine ca. 20 m² große Terrasse mit traumhaftem Weitblick verfügt. Gegenüber befindet sich ein voll ausgestattetes Ankleidezimmer – ein Rückzugsort mit Stil und Funktionalität.

Die offene Galerie bietet einen beeindruckenden Blick in das repräsentative Entrée und führt weiter zu zwei weiteren Schlafzimmern sowie einem zusätzlichen Badezimmer.
Das zweite Obergeschoss beherbergt ein eigenständiges Appartement mit voll ausgestatteter Küche. Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein separates Ankleidezimmer. Das zugehörige Badezimmer liegt auf der gegenüberliegenden Seite.
Ein breiter Flur verbindet drei weitere Räume, die derzeit als Kinder-, Spiel- und Gästezimmer genutzt werden und zahlreiche individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Die Villa wurde unter Einhaltung der strengen Auflagen des Denkmalschutzes liebevoll und aufwendig restauriert. Sie vereint historische Bausubstanz mit luxuriösem Wohnkomfort und modernster Technik.
Ausstattungsmerkmale wie eine hochmoderne Alarmanlage, ein intelligentes BUS-System, maßgefertigte Schreinereinbauten sowie original erhaltene Holzverkleidungen, Wandvertäfelungen und Stuckelemente aus dem Baujahr unterstreichen den einzigartigen Charakter dieser Immobilie.

Diese Villa ist ein wahres Schmuckstück – ein Ort, an dem keine Wünsche offenbleiben.

Objektnummer: 25013066 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

Ausstattung und Details

- Alarmanlage mit diversen Funktionsmöglichkeiten u.a. Telenot
- Videoüberwachung / auch dynamisch + Notfall / Notruf Schalter
- Gira Rauchmelder in allen Räumlichkeiten
- 1-2 Feuerlöscher pro Etage
- BUS System
- Klimaanlage
- Bewässerungssystem für Beete und Rasenflächen
- Beleuchtungssystem innen wie außen - versch. Farben regulierbar
- 8 Carports (+ Unterstand Fahrräder)
- 5 Freiplätze
- Natursteinelemente in der Fassade
- Fassade aus Klinkersteinen von 1924
- barocke Figuren an allen 4 Dachecken
- Naturschieferbedecktes Dach
- doppelverglaste Kassettenfenster aus Holz
- teilweise original Einfachverglaste Fenster mit innenliegenden neuen Fenstern
- Marmorboden im Entrée (Fußbodenheizung)
- Eiche-Parkettboden (in Fischgrät) in allen Räumen, außer Küche (Original Boden aus der Vergangenheit), Bäder und Untergeschoss
- Mutina Fliesenbeläge
- Moderne Badezimmer mit luxuriöser Ausstattung
- liebevolle Detailarbeit bei der Aufbereitung von Stuckverzierungen und Holzvertäfelungen
- Art Déco Beschläge
- sehr hohe Räume
- Marmorkamin
- Humidor
- Masterbad Marmorboden + Fußbodenheizung
- Möblierung kann nach Absprache übernommen werden
- Vola Armaturen
- Duravit Wachbecken + WC´s
- Heizungsanlage aus 2012, Öl, 5000l im Boden versenkter Bodentank
- Sauna
- Gewächshaus
- Outdoorküche
- Diese Villa ist ein wahres Schmuckstück – ein Ort, an dem keine Wünsche offenbleiben.

Objektnummer: 25013066 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

Alles zum Standort

Besonders hervorzuheben ist die zentrale Lage sowohl in den historischen Ortskern von Kaiserswerth, als auch in wenigen Fußminuten an den Rhein und in ein paar Minuten mit dem Auto auf die Königsallee.

Die Internationale Schule befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft und kann fußläufig erreicht werden. Die ISD bietet vom Kindergarten bis zum Abitur ein vielfältiges Bildungsangebot.

Eine weitere, ebenfalls renommierte Internationale Schule befindet sich ca. 15 Autominuten entfernt. Die St. George International School in Duisburg.

Öffentliche Kindergarten und Schulen sind ebenfalls auf kurzem Wege erreichbar.

Restaurants und Bars, Lebensmittel- und andere Geschäfte, Banken wie Ärzte bündeln sich am Kaiserwerther Markt.

Objektnummer: 25013066 - 40489 Düsseldorf – Kaiserswerth

Weitere Informationen

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: 25013066 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com