Düsseldorf – Mörsenbroich

Elegante denkmalgeschützte Villa mit bis zu 4 separaten Wohneinheiten

CODE DU BIEN: 24013136

PRIX D'ACHAT: 2.190.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 411,25 m^2 • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.351 m^2

CODE DU BIEN: 24013136 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24013136 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24013136
Surface habitable	ca. 411,25 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	10
Chambres à coucher	9
Salles de bains	3
Année de construction	1926
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	2.190.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 112 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24013136 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24013136 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

La propriété

CODE DU BIEN: 24013136 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

La propriété

CODE DU BIEN: 24013136 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

La propriété

CODE DU BIEN: 24013136 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

La propriété

CODE DU BIEN: 24013136 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

La propriété

CODE DU BIEN: 24013136 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

La propriété

CODE DU BIEN: 24013136 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

La propriété

CODE DU BIEN: 24013136 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

La propriété

CODE DU BIEN: 24013136 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

La propriété

CODE DU BIEN: 24013136 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

La propriété

CODE DU BIEN: 24013136 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

La propriété

CODE DU BIEN: 24013136 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

La propriété

CODE DU BIEN: 24013136 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

Une première impression

Denkmalgeschützte Villa mit separatem Wohnhaus als Option: bis zu vier Wohneinheiten, ideal als Ein- oder Mehrfamilienhaus sowie für freiberufliche Nutzung! Hiermit präsentieren wir Ihnen eine exklusive, denkmalgeschützte Villa mit weitläufigem Grundstück und historischem Charme. Die ca. 363 m² große Villa wurde im Jahr 1926 errichtet und von einer Architektin in den 80er Jahren komplett saniert. Sie besticht durch ihre beeindruckende Architektur, u.a. großzügiger Eingangsbereich mit Holzvertäfelung, majestätische Massivholztreppe, hohe Decken, Riemchenfenster, Sandsteinfassade, Travertin-Terrasse, sowie das großzügige und parkähnliche Grundstück mit einer Gesamtgröße von rund 1.351 m². Die Villa verfügt über einen vollständig unterkellerten Grundriss sowie eine moderne Gaszentralheizung, welche in Kombination mit massiven gusseisernen und anderen hochwertigen Heizkörpern für eine angenehme und effiziente Wärmeverteilung sorgt. Die dicken Steinmauern schaffen angenehme Raumtemperaturen, ebenso sorgen automatisierte Außenrollläden im Erdgeschoss für Temperaturhaltung und zusätzlichen Schutz. Das Grundstück wird im Sommer durch eine programmierte automatische Bewässerung versorgt. Dank ihrer praktischen Konfiguration bietet die Villa zahlreiche Möglichkeiten. Sie eignet sich als Mehrfamilienhaus mit 3 (eventuell 4) unabhängigen, auf verschiedene Etagen verteilten Wohneinheiten. Hinzu kommt ein separates Zweithaus als Option, dies als vierte Wohneinheit des Ensembles zu nutzen oder gegebenenfalls für freiberufliche Tätigkeitsfelder mit hierfür optimalen Bedingungen. Folgende Wohnungsmöglichkeiten stehen zurzeit in der Villa zur Verfügung: Wohneinheit 1 (Haupteinheit): Das Erdgeschoss mit ca. 121 m² Wohnfläche, 3 Zimmern mit Balkon, Küche und großem Badezimmer. Das Obergeschoss umfasst ca. 72 m² und besteht aus einem Galerie-/Arbeitsbereich mit Kaminofen, 2 Schlafzimmern und einem weiteren Badezimmer. (Durch „Wiederherstellung der Decke“, Möglichkeit einer Maisonetten-Wohnung mit 1. Obergeschoss) Wohneinheit 2: Studio mit ca. 46 m² Wohnfläche: 1. Ebene (1.Obergeschoss): Schlafzimmer mit Badezimmer, 2. Ebene (Dachgeschoss): Wohnzimmer mit Kochnische und Loggia. Wohneinheit 3: Im Souterrain der Hauptvilla befindet sich eine 2-Zimmer Einliegerwohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche, Küche, Diele, Badezimmer, separatem WC, mit separatem Eingang und Terrasse. Diese Wohnung wurde gerade frisch renoviert und mit neuem Parkettboden ausgestattet. Jede Wohneinheit ist unabhängig und verfügt über eine eigene Klingel an der Straße. Wohneinheit 4: ein interessantes Potential Ein weiteres Highlight ist das am Grundstücksrand gelegene separate Wohnhaus mit Doppelgarage auf einer Grundstücksfläche von ca. 363 m² und mit einer Wohnfläche von ca. 99 m². Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche mit Einbauküche, eine Diele, ein großes

Wohnzimmer mit sehr hohen Decken und ein separates WC. Die erste Etage besteht aus einem Mezzanin, einem Badezimmer mit WC sowie einer ca. 60 m² großen Terrasse. Das Gebäude eignet sich optimal für die Erweiterung des Wohn- und Nutzungsbereichs, sei es durch eine Glasbedachung der großzügigen Terrasse oder durch die Gestaltung der Doppelgarage als Wohnbereich. Das Einfamilienhaus verfügt über einen direkten Zugang von der Straße aus, ebenso über einen eigenen Gartenanteil sowie eine Terrasse mit gemütlicher Feuerstelle. Das Haus wurde als Architekturbüro genutzt und eignet sich ebenfalls für die Verwendung als Praxis- / Büroanwesen (mit gleichzeitigem Wohnen). Geeignet wäre es auch als Vorderhaus („Empfang“), z. B. für Firmen-Gasthäuser, diplomatische Vertretungen und dergleichen. Das Grundstück wurde bereits katasterlich geteilt, sodass eine separate Veräußerung oder Vermietung möglich sind. Des Weiteren eröffnet die mögliche Bebauung des Grundstücks weitere interessante Nutzungsmöglichkeiten. Es besteht also ein enormes Potenzial für dieses Ensemble. Die Lage sorgt für eine optimale, urbane Infrastruktur. Sowohl ein großer Supermarkt als auch Schulen und ein Waldgebiet liegen nur wenige Fußminuten entfernt. Bus und Straßenbahn-Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zusammengefasst: Die repräsentative Architektur, das weitläufige Grundstück, die erstklassige Ausstattung, der unverwechselbare Flair, das enorme Potenzial für individuelle Gestaltung, sowie die Nähe zum Stadtzentrum machen diese denkmalgeschützte Villa zu einem einzigartigen Objekt. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich vom eleganten Charme dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

CODE DU BIEN: 24013136 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

Détails des commodités

- Fischgrätparkettboden / teilweise Dielenparkett / teilweise Sisal und Teppichboden
- hohe Decken, Erdgeschoss ca. 3 m
- Kaminofen im ersten Obergeschoss im Galeriebereich
- aufwendige Holzwendeltreppe vom Erdgeschoss zum 1. Obergeschoss
- elektrische Außenrolläden im Erdgeschoss
- massive Fensterläden im Obergeschoss
- einladendes großes Entreé
- massives Holztreppenhaus, breit und herschaftlich
- Holzvertäfelte Decke im Entreé
- liebevolle Holzdetails
- Denkmalschutz / Sonder Abschreibung möglich
- Parkähnliches Grundstück / komplett eingezäunt und herrlich grün eingewachsen
- ganz jährlich Grün und bunt bepflanzt z.B. mit Camelien, Rhododendren, Flieder, Rosen uvm.
- automatische Gartenbewässerung
- Grundstückteilung zwischen Villa und Einfamilienhaus bereits katasterlich erfüllt
- viel Gestaltungspotenzial ob als Einfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus
- weitere Bebaubarkeit zu prüfen
- mehere Grundstückseingänge
- Tonnendach im Dachgeschoss mit besonderem Ovalen Riemchenfenster
- Riemchenfenster
- Sandsteinfassade
- Dachgeschoss ausgebaut und gedämmt und mit doppelverglasten Fenstern versehen (ca. 1980)
- vollunterkellert
- Gaszentralheizung von 2022
- teilweise massive Gusseiserne Heizkörper
- doppelseitige Travertin Eingangstreppe zur Villa
- Doppelgarage
- Weinkeller
- Einliegerwohnung
- separates Einfamilienhaus weist enormes Erweiterungspotenzial auf

CODE DU BIEN: 24013136 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage des Düsseltals. In direkter Nachbarschaft auf der Rethelstraße und der Brehmstraße befinden sich umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein vielfältiges und hochwertiges Angebot an Restaurants und Bars. Daher ist dieser Stadtteil gerade bei jungen Leuten sehr beliebt. Zoopark und Stadtwald Düsseldorf als grüne Lunge des Viertels sind ebenfalls schnell erreicht. Über den Stadtteil verteilt finden sich einige Kleingartenanlagen, eine der größeren der Stadt liegt zwischen dem Autobahnzubringer und der westlichen Stadtteilgrenze auf der anderen Seite erhebt sich das neue, von Architekt Norman Foster entworfene Arag-Hochhaus, das mit seiner markanten Silhouette und imposanten Höhe zu einem Wahrzeichen der Stadt geworden ist. Straßenbahnhaltestellen und der S-Bahnhöfe Düsseldorf-Zoo und Düsseldorf-Derendorf befinden sich in unmittelbarer Nähe, wodurch auch die Düsseldorfer Innenstadt in wenigen Minuten zu erreichen ist. in 15min ist man z.B. mit öffentlichen Verkehrsmitteln am Schadowplatz- der Einkaufsmeile von Düsseldorf. Des Weiteren ist das nahegelegene "Mörsenbroicher Ei" mit der A 52 sehr gut an Nachbarstädte wie Neuss, Mönchengladbach, Ratingen und auch das Ruhrgebiet angebunden. Zum Flughafen Düsseldorf kommt man schließlich in 10 bis 20min per Auto/ Taxi. Kindergärten: Kita Düsseldorf, Erwin-Rommel-Straße 17, 40470 Düsseldorf Städt. Tageseinrichtung für Kinder, Scheffelstraße 26, 40470 Düsseldorf südl.: Kindergarten der AWO Pusteblume, Liststraße 2, 40470 Düsseldorf Grundschulen: St. Franiskus Schule, Herchenbachstraße 2, 40470 Düsseldorf Gemeinschaftsgrundschule Max-Halbe-Straße, Max-Halbe-Straße 14, 40470 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Friedrich-Rückert-Gymnasium, Rückertstraße 6, 40470 Düsseldorf Wilhelm-Ferdinand-Schüßler-Tagesschule, Rather Kreuzweg 21, 40472 Düsseldorf Verkehrsanbindung: Bahnlinien: 701, 708, S6, U71, westl.: S1, S11, Buslinien: SB55,730, 733, 752, 754, 756, 758, 776, Fernstraßen: B1, B7, B8, A52 Supermärkte: Rewe, Westfalenstraße 24-32, Zur alten Kaserne 2, 40472 Düsseldorf Netto, Münsterstraße 398, 40470 Düsseldorf Aldi, Vogelsanger Weg 33, 40470 Düsseldorf Restaurants: Rajdarbaar (ind.), Münsterstraße 149, 40476 Düsseldorf Tafelspitz 1876 (internat. - 1 Michelin Stern), Grunerstraße 42a, 40239 Düsseldorf Trattoria Zucchero (ital.), Heinrichstraße 155, 40239 Düsseldorf La Tosca (ital.), Grashofstraße 1, 40470 Düsseldorf Krankenhaus: südl.: St. Vinzenz-Krankenhaus, Schloßstraße 85, 40477 Düsseldorf Naherholung: südl.: Zoopark und Stadtwald Düsseldorf mit Spielplätzen

CODE DU BIEN: 24013136 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24013136 - 40470 Düsseldorf – Mörsenbroich

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com