Düsseldorf / Hubbelrath – Hubbelrath

Gut Burberg – Denkmalgeschütztes Anwesen auf parkähnlichem Grundstück mit außergewöhnlicher Privatsphäre und repräsentativem Ambiente

Objektnummer: 25013095DP



KAUFPREIS: 3.000.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 314.9 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 8784 m^2

Objektnummer: 25013095DP - 40629 Düsseldorf / Hubbelrath – Hubbelrath

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

Objektnummer: 25013095DP - 40629 Düsseldorf / Hubbelrath – Hubbelrath

Auf einen Blick

Objektnummer	25013095DP
Wohnfläche	ca. 314.9 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1600
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Parkhaus

Kaufpreis	3.000.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1980
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 36 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25013095DP - 40629 Düsseldorf / Hubbelrath – Hubbelrath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 25013095DP - 40629 Düsseldorf / Hubbelrath – Hubbelrath

Die Immobilie



Objektnummer: 25013095DP - 40629 Düsseldorf / Hubbelrath – Hubbelrath

Ein erster Eindruck

Historisches Fachwerkhaus in exklusiver Lage mit direktem Zugang zum Golfplatz – Gut Burberg

Es gibt Immobilien – und es gibt Anwesen mit Geschichte.

Gut Burberg gehört zweifellos zur zweiten Kategorie. Dieses außergewöhnliche, denkmalgeschützte Fachwerkhaus, dessen Ursprünge bis in das Jahr 1600 zurückreichen, vereint historischen Charakter, stilvolle Architektur und modernen Wohnkomfort zu einem Wohnensemble, das seinesgleichen sucht.

Im Jahr 1980 wurde das Anwesen unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Vorgaben vollständig entkernt und mit viel Liebe zum Detail neu aufgebaut. Das Ergebnis ist ein einzigartiges Zuhause, das den Charme vergangener Jahrhunderte bewahrt und gleichzeitig höchsten Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen gerecht wird.

Auf rund 330 m² Wohnfläche erwartet Sie ein außergewöhnliches Raumkonzept mit großzügigen Wohnbereichen, beeindruckenden Sichtbalken, hochwertigen Holztüren und einer Atmosphäre, die Wärme, Geborgenheit und Eleganz ausstrahlt. Historische Elemente wurden harmonisch mit moderner Technik kombiniert und verleihen jedem Raum eine ganz besondere Ausstrahlung.

Das Herzstück des Hauses bilden die repräsentativen Wohn- und Essbereiche. Ein historischer Kochherd im Esszimmer sowie ein stilvoller Kachelofen im Arbeitszimmer schaffen eine unverwechselbare Wohnatmosphäre, während die Fußbodenheizung im Erdgeschoss und die Zentralheizung für zeitgemäßen Komfort sorgen. Drei geschmackvoll ausgestattete Badezimmer bieten auch größeren Familien oder Gästen höchsten Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight ist der private Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpool – ein Ort der Ruhe und Entspannung. Für Weinliebhaber hält das Anwesen zudem einen klimatisch ideal temperierten Weinkeller mit Temperaturen zwischen 4 und 14 °C bereit.

Das parkähnliche Grundstück mit einer Größe von rund 8.900 m² eröffnet eine außergewöhnliche Lebensqualität. Großzügige Terrassen in verschiedenen Himmelsrichtungen laden zu jeder Tageszeit zum Verweilen ein. Ein idyllischer Gartenteich mit angrenzender Holzterrasse sowie die weitläufigen Grünflächen schaffen eine Atmosphäre, die Ruhe, Freiheit und Privatsphäre in besonderer Weise miteinander verbindet.

Die Lage ist ebenso außergewöhnlich wie das Anwesen selbst. Eingebettet in Felder und Wiesen genießen Sie ein Höchstmaß an Privatsphäre und Naturnähe. Gleichzeitig profitieren Golfbegeisterte von einem direkten Zugang zum angrenzenden Golfplatz – eine seltene Kombination aus exklusivem Wohnen und hochwertiger Freizeitgestaltung.

Auch technisch überzeugt Gut Burberg mit einem außergewöhnlichen Maß an Unabhängigkeit. Eine eigene Kläranlage sowie zwei Brunnen ermöglichen eine weitgehend autarke Versorgung und unterstreichen den besonderen Charakter dieses einzigartigen Anwesens.

Neben der Eigennutzung bietet die Immobilie zudem eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Die derzeitigen Eigentümer wären bereit, das Anwesen nach dem Verkauf weiter anzumieten und eine jährliche Nettokaltmiete von 60.000 € zu entrichten. Dadurch eröffnet sich für Kapitalanleger die Möglichkeit einer sofortigen und nachhaltigen Rendite.

Gut Burberg ist weit mehr als eine Immobilie. Es ist ein historisches Anwesen mit Seele – geschaffen für Menschen, die das Besondere suchen und den Wert von Geschichte, Architektur und außergewöhnlicher Lebensqualität zu schätzen wissen.

Gerne stellen wir Ihnen dieses einzigartige Anwesen in einem persönlichen Gespräch näher vor und vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin.

Weitere exklusive Immobilienangebote finden Sie auf unserer Instagram-Seite @vonpoll_duesseldorf.

Objektnummer: 25013095DP - 40629 Düsseldorf / Hubbelrath – Hubbelrath

Ausstattung und Details

Highlights auf einen Blick
Historisches Fachwerkhaus mit Ursprüngen um 1600 – ein echtes Liebhaberobjekt mit Seltenheitswert
Im Denkmalregister als „Hof Burberg“ eingetragen
1980/1981 vollständig entkernt und unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Vorgaben hochwertig neu aufgebaut
Einzigartige Alleinlage, eingebettet in Felder und Wiesen – maximale Ruhe und Privatsphäre
Zufahrt ausschließlich über eine Privatstraße
Direkter Zugang zum angrenzenden Golfplatz
Ca. 8.900 m² parkähnliches Grundstück mit außergewöhnlichem Baumbestand
Individuell gestalteter Grundriss mit repräsentativen Wohnbereichen
Sichtbare historische Holzbalken und hochwertige Holztüren
Holzrahmenfenster mit traditionellen Sprossen (Riemchen) und Isolierverglasung
Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpool
Historischer Kochherd im Esszimmer
Stilvoller Kachelofen im Arbeitszimmer
Klimatisch ideal temperierter Weinkeller
Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
Mehrere Terrassen in allen Himmelsrichtungen
Eigene Brunnen und eigene Kläranlage – außergewöhnlich autark
Optional interessante Kapitalanlage: Rückanmietung durch die derzeitigen Eigentümer mit 60.000 € Nettokaltmiete p. a. möglich
Lage
Absolute Alleinlage ohne direkte Nachbarschaft
Naturidylle mit unverbaubarem Blick ins Grüne
Kombination aus ländlicher Ruhe und exklusiver Erreichbarkeit
Golfplatz praktisch vor der Haustür
Historie
Über 400 Jahre Geschichte
Historisches Anwesen statt gewöhnliches Einfamilienhaus
Denkmalgeschützte Architektur mit authentischem Charakter
Wohnqualität
Ca. 330 m² Wohnfläche
Drei stilvolle Badezimmer
Großzügige Wohnräume mit außergewöhnlicher Deckenhöhe
Einzigartige Atmosphäre durch originales Fachwerk
Grundstück
Parkähnliche Gartenanlage
Gartenteich mit Holzterrasse

Mehrere Sonnen- und Ruheplätze
Hohe Privatsphäre durch Größe und Einbettung in die Natur
Technik
Autarke Wasserversorgung
Eigene Kläranlage
Moderne Haustechnik trotz historischer Bausubstanz
Eine der seltenen Gelegenheiten, ein historisches Gutshaus in absoluter Alleinlage mit parkähnlichem Grundstück und direktem Golfplatzzugang zu erwerben.
Fliesenboden
Fußbodenheizung im gesamten unteren Bereich des Hauses
Das ganze Haus verfügt über eine Niedertemperatur-Heizung (Photovoltaik möglich)
Weinkeller (4-14 Grad Raumtemperatur)
Kläranlage, 2 Brunnen - keine öffentliche Zu- und Abwasserversorgung - dadurch vollkommen autark
2 historische Kaminofen
Terrasse in jeder Himmelsrichtung
Gartenteich mit Holzterrasse
eigener Zugang zum Golfplatz Kosaido
Vermietung an jetztigen Eigentümer für 60.000 Euro Nettomiete im Jahr möglich

Objektnummer: 25013095DP - 40629 Düsseldorf / Hubbelrath – Hubbelrath

Alles zum Standort

Hubbelrath – Exklusives Wohnen zwischen Natur, Golf und Düsseldorfer City

Gut Burberg befindet sich im Düsseldorfer Stadtteil Hubbelrath – einer der exklusivsten und grünsten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Der im Osten Düsseldorfs gelegene Stadtteil gehört zum Stadtbezirk 7 und zeichnet sich durch seine weitläufige Landschaft, sanfte Hügel, historische Hofanlagen und eine außergewöhnlich hohe Wohnqualität aus. Das knappe Immobilienangebot und die naturnahe Umgebung machen Hubbelrath seit vielen Jahren zu einer der begehrtesten Wohnadressen der Region.

Das Anwesen selbst liegt eingebettet in Felder und Wiesen und bietet ein Höchstmaß an Ruhe, Privatsphäre und Freiheit. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt sowie an das überregionale Autobahnnetz.

Ein besonderes Highlight für Sport- und Naturliebhaber ist die unmittelbare Nähe zu zwei der renommiertesten Golfanlagen Deutschlands. Der traditionsreiche Golf Club Hubbelrath mit seinen zwei 18-Loch-Meisterschaftsplätzen sowie der exklusive Kosaido International Golf Club Düsseldorf, dessen Clubhaus im Stil eines französischen Schlosses errichtet wurde, befinden sich in direkter Umgebung. Vom Grundstück aus besteht sogar ein unmittelbarer Zugang zum angrenzenden Golfplatz – eine außergewöhnliche Besonderheit, die diese Immobilie zusätzlich aufwertet.

Auch Reitsportler, Wanderfreunde und Naturliebhaber finden rund um Hubbelrath ideale Bedingungen. Zahlreiche Reitwege, Spazier- und Wanderstrecken sowie das idyllische Rotthäuser Bachtal laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Die Düsseldorfer Innenstadt, der Flughafen sowie die Wirtschaftsstandorte der Region sind über die Bundesstraße 7 und die nahegelegene Anschlussstelle der Autobahn A3 schnell erreichbar. Gleichzeitig sorgen die Buslinien 733 und 738 für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Für Familien stehen mehrere Kindertageseinrichtungen sowie eine Grundschule direkt in Hubbelrath zur Verfügung. Weiterführende Schulen, darunter mehrere renommierte Gymnasien in Gerresheim, sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar.

Die Nahversorgung ist ebenfalls komfortabel gewährleistet. Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im benachbarten Gerresheim. Kulinarisch überzeugt die Umgebung unter anderem mit dem traditionsreichen Gut Knittkuhle, dem Reinhardt's Restaurant sowie dem

Restaurant des Kosaido International Golf Clubs, das für seine gehobene Küche bekannt ist.

Die medizinische Versorgung wird unter anderem durch das Marien Hospital Düsseldorf sowie zahlreiche Facharztpraxen im Stadtgebiet sichergestellt.

Entfernungen (ca.):

Golf Club Hubbelrath: unmittelbar angrenzend
Kosaido International Golf Club: ca. 5 Minuten
Düsseldorf-Gerresheim: ca. 8 Minuten
Düsseldorfer Innenstadt: ca. 20 Minuten
Flughafen Düsseldorf: ca. 25 Minuten
Anschlussstelle A3: ca. 5 Minuten

Hubbelrath verbindet auf einzigartige Weise ländliche Idylle mit urbaner Nähe und zählt zu den exklusivsten Wohnlagen Düsseldorfs. Die Kombination aus außergewöhnlicher Naturlage, direktem Golfplatzzugang und hervorragender Infrastruktur macht Gut Burberg zu einem Wohnsitz von besonderer Qualität und Seltenheit.

Objektnummer: 25013095DP - 40629 Düsseldorf / Hubbelrath – Hubbelrath

Sonstige Angaben

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: 25013095DP - 40629 Düsseldorf / Hubbelrath – Hubbelrath

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