Düsseldorf – Wittlaer

Eine Villa der besonderen Art - ein außergewöhnliches Refugium für höchste Ansprüche

Objektnummer: 26013180



KAUFPREIS: 2.750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 255.16 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 557 m^2

Objektnummer: 26013180 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

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

Objektnummer: 26013180 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

Auf einen Blick

Objektnummer	26013180
Wohnfläche	ca. 255.16 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1987
Stellplatz	1 x Garage, 1 x Andere

Kaufpreis	2.750.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 82 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26013180 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	128.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26013180 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

Ein erster Eindruck

Im exklusiven Villenviertel von Düsseldorf-Wittlaer, nur wenige Gehminuten vom Rhein entfernt, vereint diese außergewöhnliche Villa anspruchsvolle Architektur mit großzügigem Wohnkomfort. Auf ca. 255 m² Wohnfläche bieten acht Zimmer, ein lichtdurchfluteter Wintergarten und ein elegantes Kaminzimmer Raum für repräsentatives Wohnen. Ein klimatisierter Weinkeller sowie der private Wellness- und Fitnessbereich mit Sauna und Ruhezone verleihen der Villa den Charakter einer luxuriösen Privatresidenz. Das großzügige, 557 m² umfassende Grundstück bietet mit seinem gepflegten Garten und den weitläufigen Rasenflächen viel Raum zum Entspannen im Grünen.

Schon das Entrée im Erdgeschoss vermittelt einen ersten Eindruck von der außergewöhnlichen Architektur dieser Villa. Eine elegante, freischwebend wirkende Treppenanlage setzt einen architektonischen Akzent und unterstreicht den offenen, großzügigen Charakter des Hauses. Von hier aus erschließt sich der Wohnbereich, der mit seiner Großzügigkeit und Offenheit unmittelbar begeistert. Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Großflächige Fensterfronten und eine großzügige Gestaltung schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente mit fließenden Übergängen zwischen den einzelnen Wohnzonen. Ein Kamin verleiht diesem Bereich eine ganz eigene Atmosphäre und schafft einen behaglichen Rückzugsort. Die offene Küche fügt sich harmonisch in das großzügige Raumkonzept ein. Ein architektonisches Glanzstück ist der großzügige Wintergarten. Umgeben von Glasflächen und mit Blick in den liebevoll angelegten Garten entsteht ein außergewöhnlicher Ort, an dem sich Innen- und Außenbereich nahezu grenzenlos verbinden. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene.

Das Obergeschoss ist ganz dem privaten Wohnen gewidmet und bietet eine durchdachte Aufteilung mit großzügigen Schlaf- und Badezimmerbereichen. Der Schlafbereich präsentiert sich als privater Rückzugsort mit einem großzügigen Schlafzimmer und Zugang zum Balkon. Ein besonderes Highlight ist das außergewöhnlich gestaltete Badezimmer. Auf dieser Etage steht außerdem ein weiteres Badezimmer zur Verfügung. Das Kinderzimmer bietet einen angenehmen und vielseitig nutzbaren Rückzugsbereich.

Im ausgebauten Spitzboden befinden sich zwei weitere Zimmer, die sich hervorragend als Kinderzimmer, Arbeitsbereiche oder individuelle Rückzugsorte nutzen lassen. Ob als inspirierende Arbeitswelt, persönliche Kreativräume oder Kinderzimmer – hier entstehen Freiräume für unterschiedlichste Lebenskonzepte.

Im Untergeschoss erwarten Sie weit mehr als die klassischen Nebenräume eines

Einfamilienhauses. Schon der Blick vom Entrée in den eindrucksvoll gestalteten Weinkeller lässt erahnen, dass hier auch die besonderen Leidenschaften des Lebens ihren Platz finden. Der Weinkeller präsentiert sich als außergewöhnlicher Genussbereich mit rustikalem Backsteinambiente und individuell gestalteten Weinregalen. Das private Fitnessstudio ermöglicht es Ihnen, Ihr persönliches Trainingsprogramm zu gestalten. Der großzügige Fitness- und Bewegungsbereich bietet Raum für individuelles Training und körperliche Aktivität. Die Sauna ergänzt dieses Angebot auf besonders angenehme Weise. Nach einem intensiven Training oder einem langen Tag lässt sich hier eine private Auszeit genießen.. Das Gästezimmer bietet eine komfortable Übernachtungsmöglichkeit für Familie und Freunde. Ein Badezimmer auf dieser Ebene sorgt für zusätzliche Unabhängigkeit und Privatsphäre. Ein separates WC, ein Hobby- bzw. Ankleidebereich sowie die klassischen Funktionsräume mit Hauswirtschafts- und Technikbereich vervollständigen das Untergeschoss.

Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Objektnummer: 26013180 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

Ausstattung und Details

Besondere Ausstattungsmerkmale der Villa:
- Wellness, Freizeit und Genuss
- Sauna im Untergeschoss
- Hochwertig ausgestatteter Weinkeller
- Klimatisierter Weinkeller
- Kamin für eine besondere Wohnatmosphäre
- Separater Fitnessbereich
- Großzügiger Wintergarten
- Fußbodenheizung zur Wärmeverteilung
- Im Spitzboden zusätzliche Plattenheizkörper
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Rollläden, teilweise elektrisch bedienbar
- Hochwertige Materialien und Innenausstattung
- Überwiegend Natursteinböden und Parkettböden
- Modernisierte Badezimmer
- Modernisierte Treppenhausgestaltung
- Erneuerte Bodenbeläge
- Photovoltaikanlage
- Batteriespeicher / Stromspeicher
- Elektrische Steuerung weiterer Haustechnik
- Besondere Smart-Home-Ausstattung
- Kamin

Objektnummer: 26013180 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

Alles zum Standort

Düsseldorf Wittlaer

Mit dieser Immobilie bringen Sie sich in jeder Hinsicht in eine bevorzugte Lage. Zum Rhein ist es ein kurzer Spaziergang. Eingebettet in eine elegante Villen-Landschaft genießt man ein Naherholungsgebiet direkt vor der Haustür. Wittlaer gehört zu den exklusiven Wohnlagen im Norden der Landeshauptstadt Düsseldorf. Das malerische Dorf, unmittelbar am Rhein gelegen, bietet ländliche Idylle gepaart mit den Vorzügen der nahen, pulsierenden Großstadt. Eine grüne Oase der Ruhe und Beschaulichkeit, die nicht ohne Grund Künstler, wie zum Beispiel Max Clarenbach zu hinreißenden und typisch niederrheinischen Bildern inspirierte. Der über 800 Jahre alte Ort bietet eine gute Infrastruktur und der tägliche Bedarf kann auf kurzem Wege gedeckt werden. Supermärkte, Bäcker, Metzger, Banken, Ärzte und Apotheken liegen in erreichbarer Nähe.

Im Ort befinden sich zwei Kindergärten und eine Grundschule. Kaiserswerth ist mit dem Fahrrad oder dem Auto in wenigen Minuten erreicht. Dort gibt es zwei private Gymnasien mit bestem Ruf sowie eine Internationale Schule mit optimalen Ausbildungschancen für den Nachwuchs. Eine weitere private Schule befindet sich in Duisburg, die British School genießt einen hervorragenden Ruf und ist leicht erreichbar. Beste Verkehrsanbindung mit PKW und Öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus und Bahn nach Kaiserswerth, Düsseldorf und zum Flughafen unterstreichen zusätzlich die Attraktivität der ruhigen Wohnlage im Grünen abseits von Lärm, Hektik und Stress. Die reizvolle Niederrheinlandschaft mit Auen, Wäldern und Feldern garantiert ebenso wie die nahe Kunst- und Kulturwelt Düsseldorfs zu jeder Jahreszeit vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Eine Infrastruktur par excellence!

Objektnummer: 26013180 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

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: 26013180 - 40489 Düsseldorf – Wittlaer

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