Wülfrath

Wiedenhof Düssel – Historisches Hofensemble mit Entwicklungspotenzial vor den Toren Düsseldorfs

Objektnummer: 26250014-4



KAUFPREIS: 1.950.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 5600 m²

Objektnummer: 26250014-4 - 42489 Wülfrath

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

Objektnummer: 26250014-4 - 42489 Wülfrath

Auf einen Blick

Objektnummer	26250014-4	Kaufpreis	1.950.000 EUR
		Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26250014-4 - 42489 Wülfrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26250014-4 - 42489 Wülfrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26250014-4 - 42489 Wülfrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26250014-4 - 42489 Wülfrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26250014-4 - 42489 Wülfrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26250014-4 - 42489 Wülfrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26250014-4 - 42489 Wülfrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26250014-4 - 42489 Wülfrath

Ein erster Eindruck

Historisches Hofensemble mit Seltenheitswert, Entwicklungspotenzial und über 5.600 m² Grundstück

Eine Immobilie, die Geschichte erzählt – und Zukunft ermöglicht
Es gibt Anwesen, die man besichtigt. Und es gibt Anwesen, die man erlebt.
Der Wiedenhof im historischen Ortskern von Düssel gehört zweifellos zur zweiten Kategorie. In einzigartiger Lage, eingebettet in das gewachsene Dorfensemble rund um die Kirche, vereint dieses denkmalgeschützte Hofanwesen historische Authentizität, großzügige Flächen und außergewöhnliche Entwicklungsmöglichkeiten. Auf einem Grundstück von über 5.600 m² erstreckt sich ein beeindruckendes Ensemble aus saniertem Wohnhaus, Scheune, Stallungen, Werkstatt, Mehrzweckhalle und weitläufigen Freiflächen. Die Verbindung aus ländlicher Idylle, historischer Bausubstanz und attraktiver Lage zwischen Düsseldorf, Wuppertal und dem Bergischen Land macht den Wiedenhof zu einer seltenen Gelegenheit am Markt.

Objektnummer: 26250014-4 - 42489 Wülfrath

Ausstattung und Details

Das denkmalgeschützte Bauernhaus wurde im Jahr 2005 umfassend und mit großem Respekt vor der historischen Substanz saniert. Dabei entstand ein Wohnensemble, das traditionellen Charakter mit modernem Wohnkomfort verbindet.
Die rund 330 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei eigenständige Wohneinheiten mit separaten Eingängen und bieten dadurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:
Mehrgenerationenwohnen
Kombination von Wohnen und Arbeiten
Eigennutzung mit zusätzlicher Mieteinnahme
Reine Kapitalanlage
Repräsentativer Familiensitz
Historische Fachwerkelemente, großzügige Raumstrukturen und die besondere Atmosphäre eines gewachsenen Hofes schaffen eine Wohnqualität, die in Neubauten kaum zu finden ist.

Objektnummer: 26250014-4 - 42489 Wülfrath

Alles zum Standort

Düssel gehört zu den begehrten Wohnlagen im Umfeld von Wülfrath. Der Ort hat seinen ursprünglichen Dorfcharakter bewahrt und bietet gleichzeitig eine hervorragende Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsstandorte.
Die Kombination aus Natur, Ruhe und Infrastruktur schafft eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufspendler und Freiberufler gleichermaßen.
Entfernungen:
Wuppertal Zentrum ca. 20 Minuten
Düsseldorf Zentrum ca. 25 Minuten
Flughafen Düsseldorf ca. 30 Minuten
Zusätzlich bestehen gute Anbindungen an die Autobahnen A46 und A535 sowie an die Bahnhöfe Wülfrath-Aprath (S9) und Dornap (S28). Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Distanz.

Der Wiedenhof ist weit mehr als ein denkmalgeschütztes Bauernhaus.
Er ist ein historisches Ensemble mit Charakter, ein Ort mit Geschichte und ein Grundstück mit Perspektive. Ob als exklusiver Familiensitz, generationsübergreifendes Wohnprojekt, langfristige Kapitalanlage oder Entwicklungsvorhaben – dieses Anwesen bietet Möglichkeiten, die heute nur noch selten zu finden sind.
Ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen.

Objektnummer: 26250014-4 - 42489 Wülfrath

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

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: 26250014-4 - 42489 Wülfrath

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alina Karla

Poststraße 9, 42551 Velbert
Tel.: +49 2051 - 60 39 14 0
E-Mail: velbert@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com