

Exposé

Zweifamilienhaus in Düsseldorf Premium Villa am Wald mit Penthouse



Objekt-Nr. **OM-370633**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **2.795.000 €**

40472 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	856,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	8
Zimmer	13,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	698,00 m ²	Carports	3
Nutzfläche	69,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese famose Immobilie vom Architektenbüro "Schüßler Plan" aus Düsseldorf-in 2001 entworfen ist nur zwei Minuten fußläufig von der "Grünen Lunge" Düsseldorfs,

"dem Aaper Wald" entfernt.

Naheliegend ist das wunderschöne Naturschutzgebiet die ideale Voraussetzung zum Joggen, Laufen und Nordic-Walking.

Weitere Sportmöglichkeiten wie Reiten, Tennis und Golf sind ebenso in der Nähe vorhanden.

Modernisiert und perfekt als Unternehmer Villa unterteilt in einen wunderschönen

"Penthouse Galerie Komplex"

mit eigenem Eingang und großzügigen "Haus im Haus" mit individueller Untergeschoss-Gestaltung z.B. als Büroeinheit mit separatem Eingang.

Ein Gewerbetreibender hätte hier das Privileg in guter Lage zu

wohnen und zudem zu arbeiten.

Selbstverständlich bietet sich auch eine Möglichkeit die Räumlichkeiten zu vermieten.

Mit separatem Alarm- und modernen Kamerasystem bzw. Videobild/Klingelüberwachung mit Fingerprint und Zugangscodes je Einheit getrennt und zusätzlich einem modernen KNX System vorinstalliert wird auf Komfort und Sicherheit großen Wert gelegt.

Eine Klaffs-Sauna,

ein XL-Granit Kamin,

eine geräumige Wintergarten - Terrasse und Garten

sowie übergroße verbaute Siematic Küchen stehen als hochwertige Ausstattung hervor.

Hervorzuheben sind qualitative, "luxuriöse" Elemente u.a.

Einbauten wie Zimmer verbindende Glas-Edelstahlbrücken,

zudem ein 7 m hohes Entrée und venezianische Spachteltechniken.

"Ein herrliches Ambiente wie in einem 5-Sterne Hotel."

Elektr. Fensterglasverschattungen erzielen Sonnenschutz und einen Mehrwert an Intimität.

An hochpreisigen und qualitativen Einbauten wurde in dieser edlen Designer Villa nicht gespart.

Privatsphäre ist durch die komplette Einfriedung gewährleistet.

Genügend eigene PKW Stellplätze sind vorhanden!

Ein ergiebiges Viessmann Heizkonzept mit Smart Home Technik ermöglicht ein tolles Raumklima aus dem Jahr 2024.

Beeindruckend ist die wunderschöne klimatisierte "Duplex Penthousewohnung" mit umgehenden Panorama Balkon mit Blick auf den Aaper Wald,

komplett modernisiert.

Dies ermöglicht eine weitere lukrative Einnahmequelle.

Wir möchten dieses schöne Anwesen "primär" verkaufen, können es auch

zur Vermietung anbieten, jedoch nicht unter 15.000,-€/Monat.

Das Souterrain wurde ehemals als großzügige Büroeinheit genutzt.

In diesem Bereich befindet sich ein Hauswirtschaftsraum,
ein Wein- oder Aktenkeller,

zwei weitere große Räume mit vollständigen Bädern und ebenerdiger Dusche.

Zusätzlich erholen Sie sich in einer Marken Sauna mit anliegenden Raum für Fitness und Wellness.

Dem Käufer stehen sehr viele Möglichkeiten zur Auswahl als Nutzung dieser freistehenden Villa.

Ob für Selbstnutzer oder moderne Kapitalanleger.

Ausstattung

Die Düsseldorfer Architekten "Schüßler Plan" sind für ihre qualitativ sehr hochwertigen architektonischen Bauten bekannt!

Diese Immobilie sticht in ihrem Erscheinungsbild imponierend heraus und wird nicht ohne Grund als

"eine der schönsten Immobilien Düsseldorfs bezeichnet!"

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Wenn diese Immobilie Ihr Interesse geweckt hat, dann schreiben Sie uns eine persönliche Nachricht bitte mit einer gültigen Telefonnummer, unter der Sie tagsüber erreichbar sind.

Ich melde mich gerne bei Ihnen zurück.

Ich bitte von Makleranfragen abzusehen. Es handelt sich hier um einen Privatverkauf!

Lage

Düsseldorf-Oberrath,

5 min. Flughafen,

6,9 km Rheinufer/"Kö"nigsallee,

200 m Aaper Wald,

Autobahn, Bus und Bahn in der Nähe!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	72,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Rückansicht

Exposé - Galerie



Aussenansicht 1



Entrée

Exposé - Galerie



Entrée von oben

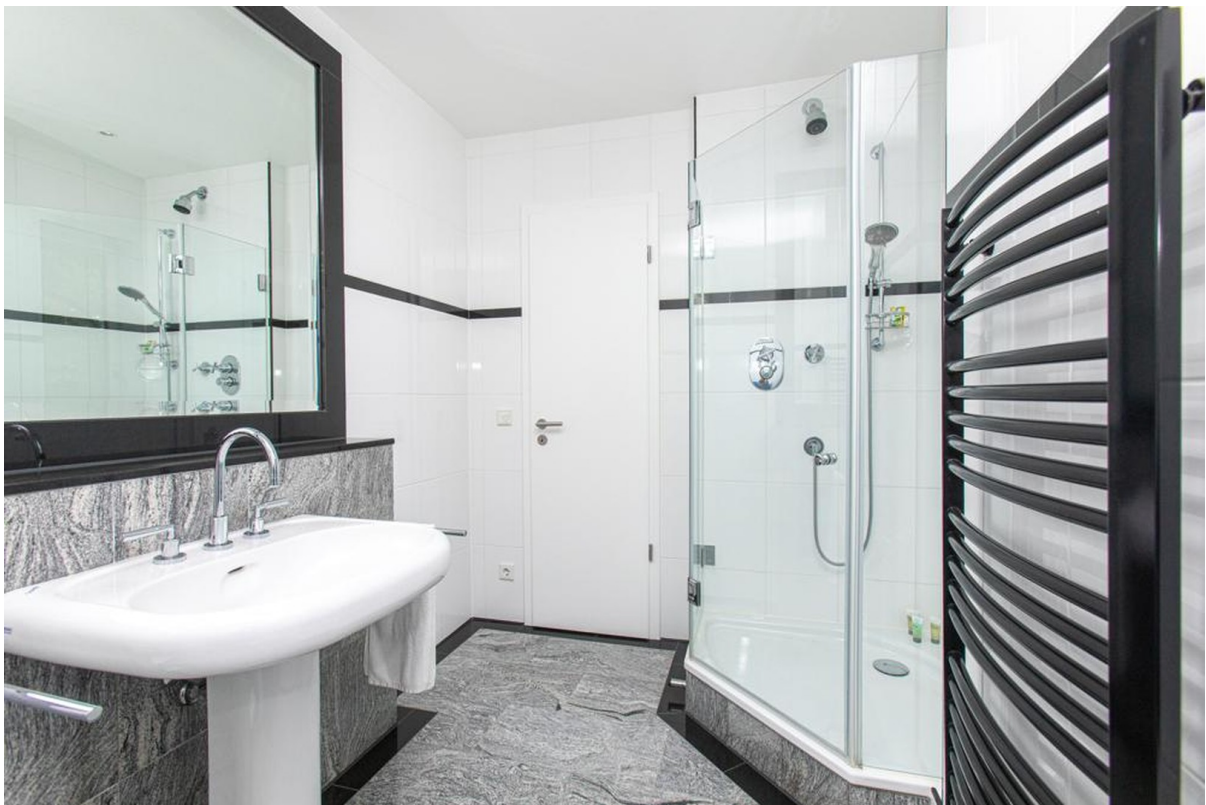


Schlafraum 1 Haus im Haus

Exposé - Galerie



Bad 1 Haus im Haus



Bad 2 Haus im Haus

Exposé - Galerie



Küche Haus im Haus



Wohnzimmer Haus im Haus

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Haus im Haus



Schlafzimmer 2 Haus im Haus

Exposé - Galerie



Treppe Haus im Haus



Einkleide Haus im Haus

Exposé - Galerie



Duplex Penthouse



Wohnzimmer Penthouse 1.Etage

Exposé - Galerie



Penthouse klimatisiert



Wohnzimmer Penthouse 1.Etage

Exposé - Galerie



Duplex Penthouse



Panorama Balkon Penthouse

Exposé - Galerie



Küche Penthouse

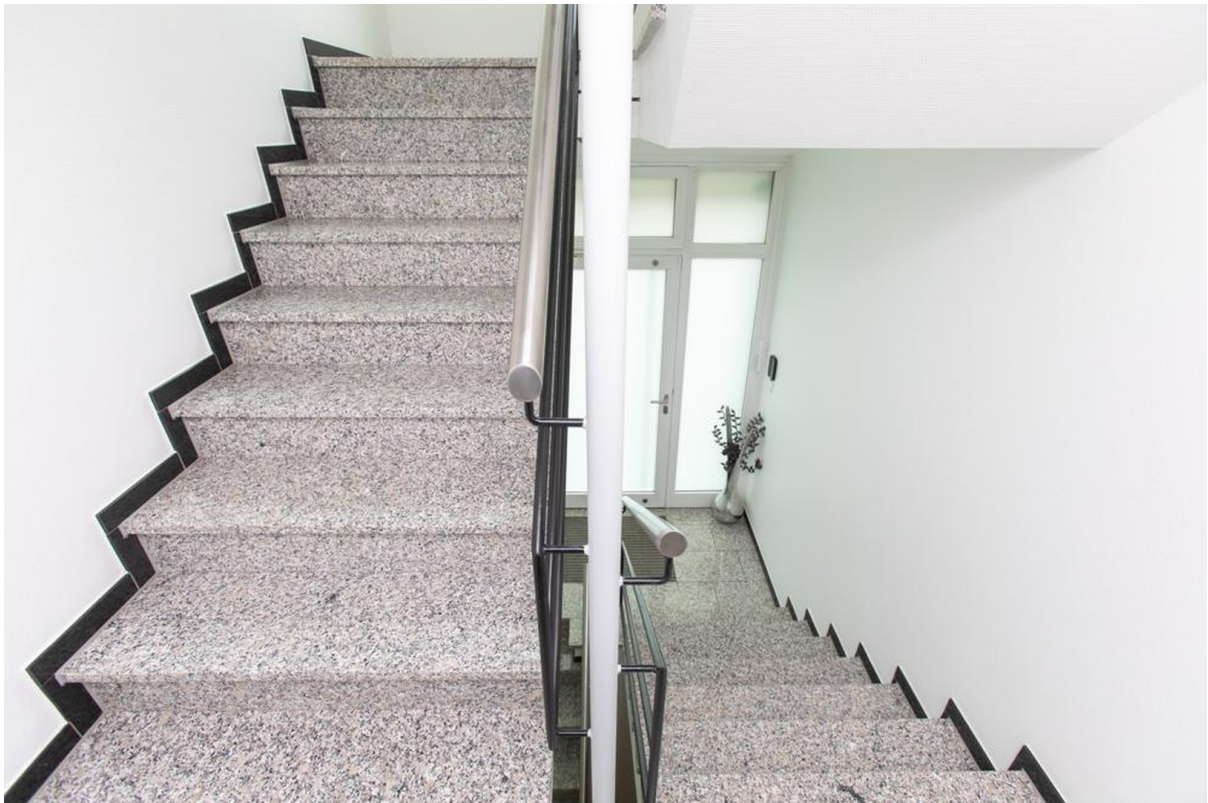


Schlafzimmer Penthouse

Exposé - Galerie



Bad 1 Penthouse



separater Eingang Penthouse

Exposé - Galerie



Souterrain Raum 1



Souterrain Raum 2

Exposé - Galerie



Souterrain Wellness



Souterrain Bad mit Dusche

Exposé - Galerie



Souterrain diverse Räume

Exposé - Grundrisse

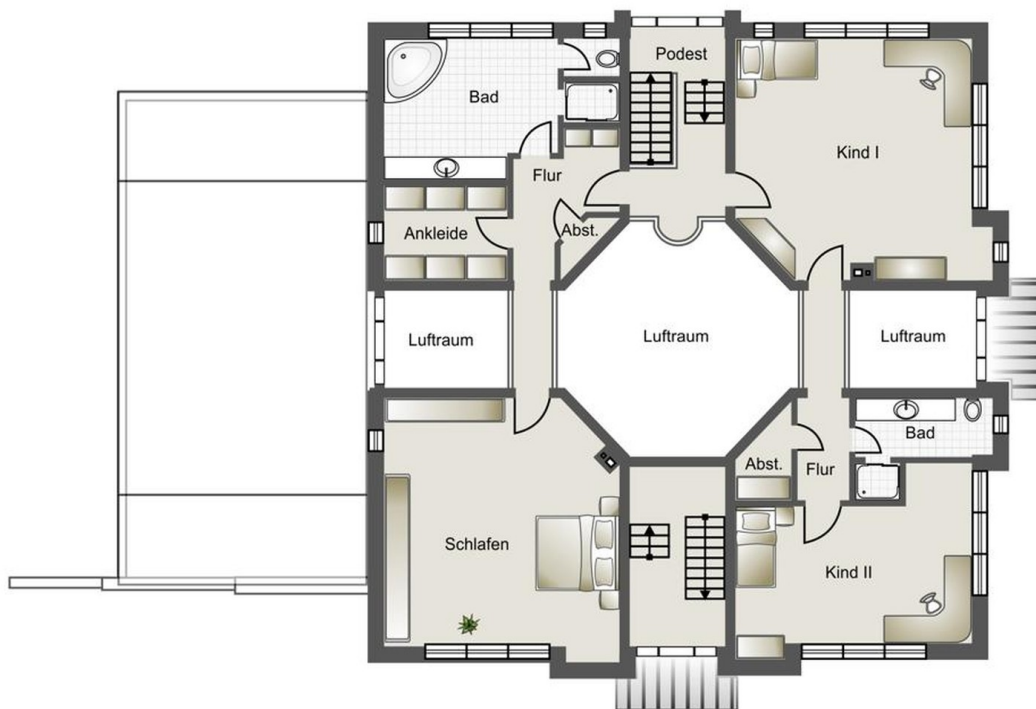


Penthouse 2. Etage

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss Haus im Haus

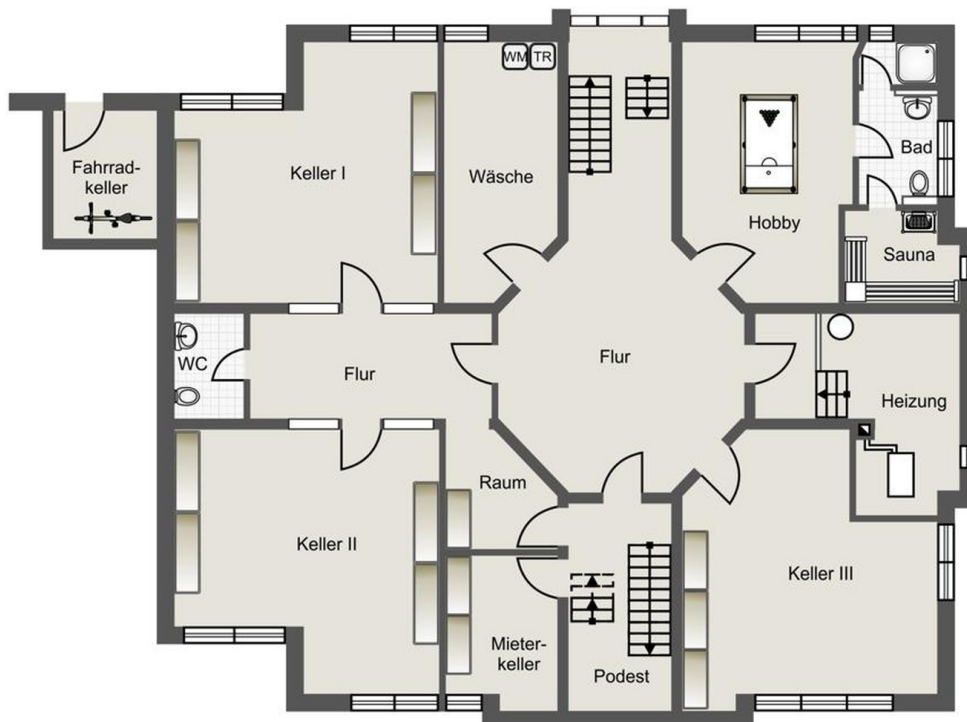


Obergeschoss Haus im Haus

Exposé - Grundrisse



Penthouse 1. Etage



Souterrain