

Exposé

Doppelhaushälfte in Düsseldorf

****Lichtdurchflutetes Zuhause in Bestlage von
Kaiserswerth**PROVISIONSFREI-VON PRIVAT****



Objekt-Nr. OM-464522

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.570.000 €**

Ansprechpartner:
Leila Alipour
Mobil: 0170 2369553

Rheinbrohler Weg 39
40489 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1991	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	271,00 m ²	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	213,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	82,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen Düsseldorfs, im charmanten und historischen Kaiserswerth, erwartet Sie diese stilvolle Doppelhaushälfte mit außergewöhnlichem Wohnkomfort und einem durchdachten Raumkonzept auf einer Gesamtfläche von ca. 262 m² inmitten einer ruhigen, gewachsenen Nachbarschaft.

Erdgeschoss - Offen. Hell. Repräsentativ.

Bereits der Eingangsbereich empfängt Sie einladend, hell und offen. Von hier aus gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer, das separate Esszimmer sowie eine abgeschlossene, vollausgestattete Küche.

Das offene und lichtdurchflutete Wohnzimmer beeindruckt durch seine weitläufige Raumwirkung, bodentiefe Fenster und einem stilvollen Kaminbereich, der für besondere Abende und Wohnmomente sorgt. Direkt vom Wohnzimmer finden Sie Zugang zum wunderschön angelegten Garten mit einem gepflasterten Terrassenbereich. Ein Ort für Ruhe, Familienleben und entspannte Sommerabende. Die abgetrennte Küche mit Bartheke verbindet sich harmonisch mit dem Essbereich - perfekt für kommunikatives Kochen und gesellige Abende. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.

Die Sicherheitsfenster mit abschließbaren Griffen im kompletten Erdgeschoss sorgen für ein gutes Gefühl - auch bei längerer Abwesenheit. Ein besonderer "Eye-Catcher" ist die elegante Kombination moderner Spotbeleuchtung an den Stufen des gesamten Treppenhauses. Diese schafft eine Atmosphäre, die Funktionalität und Sicherheit mit ästhetischer Raffinesse vereint.

Obergeschoss - Privatsphäre & Komfort

Das Obergeschoss überzeugt mit einem großzügigen Schlafsuite samt modernem En-Suite-Bad, Ankleidezimmer und einer Fensterfront mit wunderschönem Blick zum Garten - ein Rückzugsort der Extraklasse. Zwei weitere Schlafzimmer und ein weiteres modern ausgestattetes Duschbad bieten Komfort und viel Platz für Familie oder Gäste. Beide Badezimmer haben ein Außenfenster, und ermöglichen eine natürliche Belüftung und unterstützen ein angenehmes Raumklima, während die Deckenspots für stimmungsvolle Beleuchtung sorgen.

Dachgeschoss - Viel Raum für Ihre Ideen

Zwei weitere große und helle Zimmer im Dachgeschoss eignen sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Atelier. Die offene und ruhige Atmosphäre schafft kreative Freiräume.

Repräsentatives Untergeschoss - Mehr als nur Stauraum!

Ein echtes Highlight ist das repräsentativ ausgebaute Untergeschoss! Der große Hobby-/Party-/Fernsehraum mit einer Fläche von ca. 33 m² bietet viele Nutzungsmöglichkeiten - von Familienkino über Home Gym bis hin zur Lounge. Ein stillvoller Raum mit warmer Lichtgestaltung, der flexibel und individuell gestaltbar ist!

Zusätzlich gibt es einen großen Kellerraum, einen separaten geräumigen Hauswirtschaftsraum, sowie den Technikraum mit Gasheizung.

Zum Haus gehört außerdem eine Garage, sowie zusätzliche Stellplätze davor.

Das Haus wurde laufend instandgehalten und mehrmals renoviert. Zuletzt in 2025. Besonders hervorzuheben ist hierbei die Neugestaltung des Untergeschosses, sowie die professionelle Neugestaltung der Wandbelege im gesamten Haus - frisch gespachtelt, geschliffen und neu gestrichen.

Der Verkauf findet unmittelbar durch die Eigentümer statt. Maklerkosten entstehen somit nicht!

Besichtigungstermine werden erst nach Übermittlung Ihrer vollständigen Kontaktdaten vereinbart.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Ausstattung

- Doppelhaushälfte
- Wohnfläche: ca. 180 m² + ca. 33 m² großer Hobby-/Lounge-/Fernsehraum
- Gesamtfläche: ca. 262 m²
- Grundstücksfläche: ca. 271 m²
- Nutzfläche: ca. 82 m²
- 8 Zimmer
- 5 Schlafzimmer
- 1 modernes Badezimmer
- 1 modernes Duschbad
- 1 Gäste-WC
- Kaminbereich
- Sicherheitsfenster im Erdgeschoss
- Einbauküche mit Bartheke
- Großzügiger Garten mit Terrassenbereich
- Elektrische Sonnenmarkise
- Geräumiger Kellerraum
- Großzügiger Hauswirtschaftsraum
- Garage und Vorplatz für 2-3 Fahrzeuge
- Baujahr: 1991
- Energieeffizienzklasse D - 116,5 kWh
- Gasheizung
- Besonderheiten:

ausgebautes Untergeschoss zur vielseitigen Nutzung

großzügiger Garten

lichtdurchflutete Räume

Erstklassige Wohnlage mit hervorragender Anbindung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Kaiserswerth zählt zu den begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen Düsseldorfs. Der historische Stadtteil im Düsseldorfer Norden vereint auf besondere Weise stilvolle Lebensqualität mit einer außergewöhnlichen Umgebung. Geprägt von charmanten Altbauten, idyllischen Gassen und der unmittelbaren Nähe zum Rhein, bietet Kaiserswerth eine einzigartige Mischung aus Geschichte, Natur und gehobenem Wohnen.

Darüberhinaus ist Kaiserswerth geprägt von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Dieses Haus ist zudem in einer absolut privilegierten und zentralen Lage gelegen:

- Den historischen Ortskern von Kaiserswerth, und den pulsierenden „Klemensplatz“ erreichen Sie fußläufig. Hier finden Sie alle Geschäfte des täglichen Lebens, Restaurants & Cafés, Boutiquen sowie eine ausgezeichnete ärztliche Versorgung (sowohl Fachärzte als auch z.B. das Florence-Nightingale-Krankenhaus).

- Renommierte Schulen - darunter die Internationale Schule Düsseldorf (ISD) und das Suitbertus-Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft, und sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Eine weitere renommierte internationale Schule - St. George International School in Duisburg - ist ca. 15 Autominuten entfernt.

- Durch die unmittelbare Nähe zum Rhein, den Sie zu Fuß in wenigen Minuten erreichen, sind Sie umgeben von weitläufigen Grünflächen, und historischen Sehenswürdigkeiten wie der Burghof und der Kaiserpfalz, und schafft einen Lebensraum von besonderem Wert - ruhig, grün und dennoch lebhaft.

- Die Lage überzeugt nicht nur durch ihren hohen Wohnwert, sondern auch durch ihre hervorragende Anbindung: Die Straßenbahnlinie U-79 ist um die Ecke (Haltestelle: Kittelbachstraße), und verbindet Sie bequem sowohl mit der Düsseldorfer Innenstadt als auch mit Duisburg und Umgebung. Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden. Die nahegelegene Schnellstraße B8 und die Autobahnanbindung A44, A52, ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit des Düsseldorfer Flughafens, der Innenstadt sowie der umliegenden Städte in der Region.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Stilvoller Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Weitläufiger Wohnbereich



Wohnbereich mit Kamin

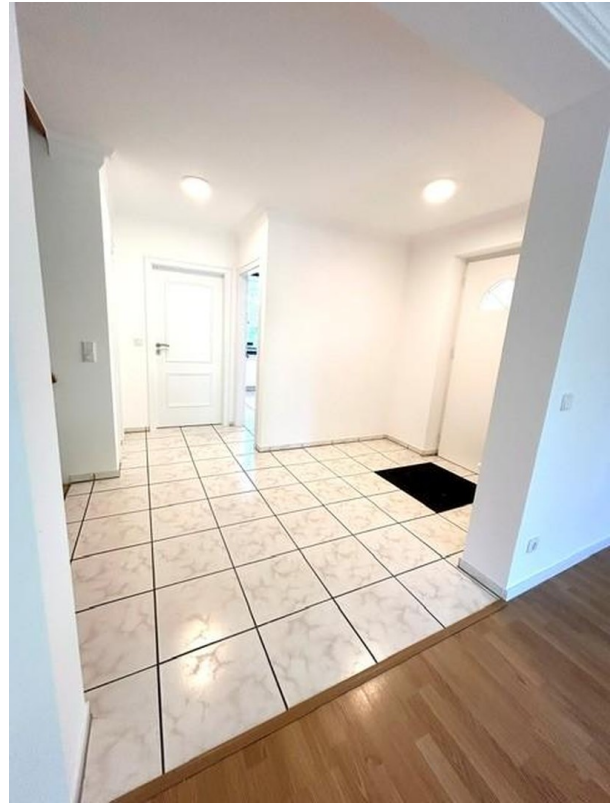


Wohnbereich mit viel Freiraum

Exposé - Galerie



Zugang Terrasse und Garten



Eingang mit Garderobebereich



Moderne Küche mit Bartheke

Exposé - Galerie



Offene Verbindung z. Esszimmer



Einladender Essbereich



Großzügiger Eingangsbereich

Exposé - Galerie



OG - Schlafsuite



Schlafsuite - Blick zum Garten

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Modernes En-Suite-Bad

Exposé - Galerie



mit Außenfenster



Dusch-WC



OG - Kinderzimmer I

Exposé - Galerie



OG - Kinderzimmer II



OG - Modernes Duschbad

Exposé - Galerie



mit Dusch-WC u. Außenfenster



Treppenhaus

Exposé - Galerie



mit eleganter Spotbeleuchtung



mit eleganter Spotbeleuchtung

Exposé - Galerie



DG - Schlafzimmer I



DG - Schlafzimmer I

Exposé - Galerie



DG - Schlafzimmer II



DG - Schlafzimmer II

Exposé - Galerie



Untergeschoss



Hobby-/Lounge-/TV-raum (33 m²)

Exposé - Galerie



33 m² zur beliebigen Nutzung



mit warmer Lichtgestaltung

Exposé - Galerie



Geräumiger Kellerraum



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Großzügige Terrasse m. Markise



Garten mit viel Privatsphäre

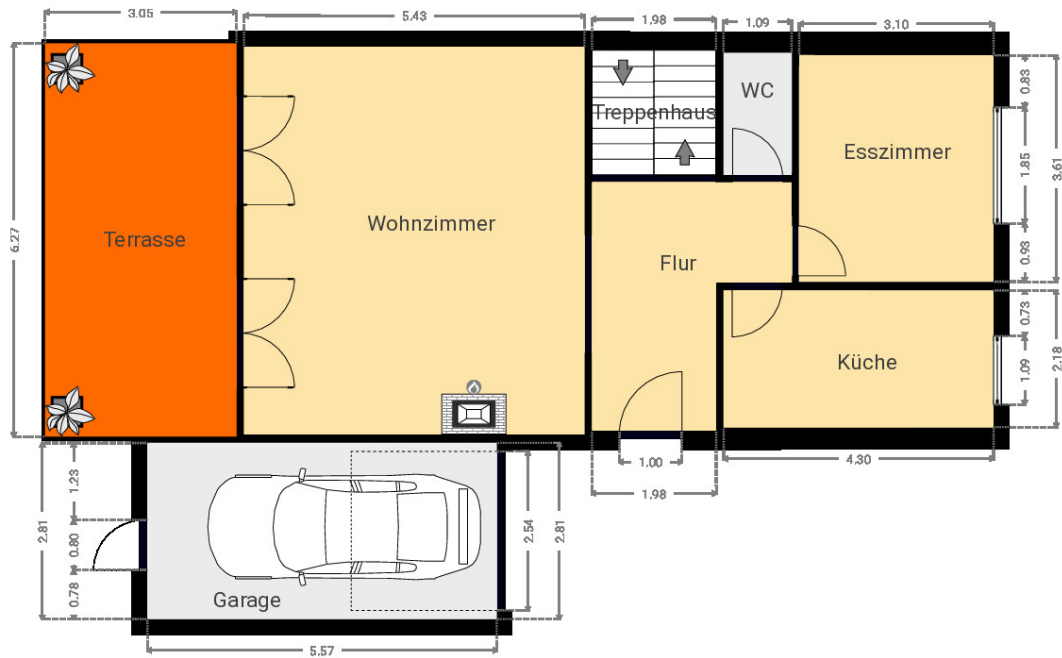


Hausansicht mit Garage

Exposé - Grundrisse

Rheinbrohler Weg 39, 40489 Düsseldorf, de
ETAGEN: 4

▼ Erdgeschoss



Vereinfachte Darstellung. Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen von Franz Z. Moenig. Analog zur Wohnflächenermittlung wird bei der Erstellung von Grundrissen ein vereinfachtes Verfahren angewendet. Das heißt, dass aus Aufwandgründen nicht alle Details eines Objekts in den Grundriss aufgenommen werden.

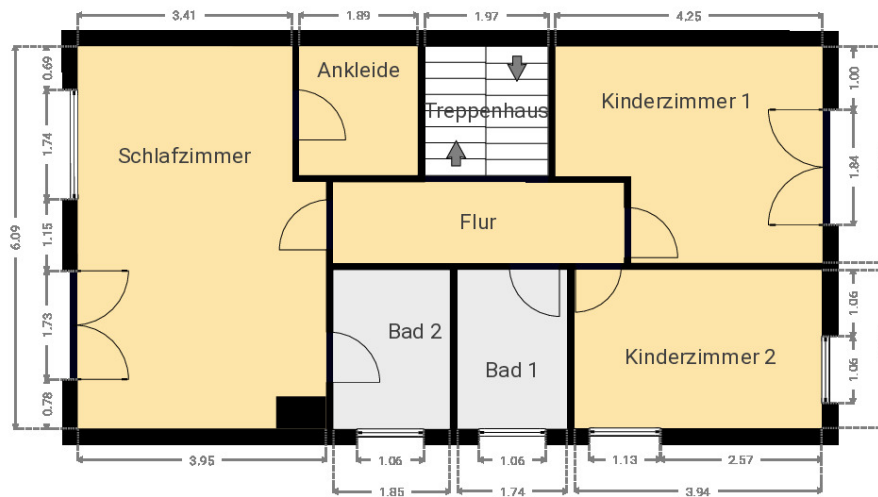
Page 1/30

Franz Z. Moenig

Exposé - Grundrisse

Rheinbrohler Weg 39, 40489 Düsseldorf, de
ETAGEN: 4

▼ Obergeschoss



Vereinfachte Darstellung. Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen von Franz Z. Moenig. Analog zur Wohnflächenermittlung wird bei der Erstellung von Grundrissen ein vereinfachtes Verfahren angewendet. Das heißt, das aus Aufwandsgründen nicht alle Details eines Objekts in den Grundriss aufgenommen werden.

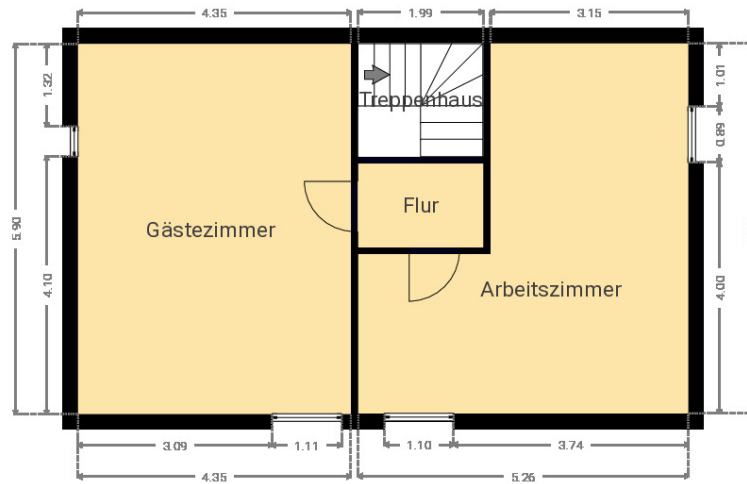
Page 10/30

Franz Z. Moenig

Exposé - Grundrisse

Rheinbrohler Weg 39, 40489 Düsseldorf, de
ETAGEN: 4

▼ Dachgeschoss



Vereinfachte Darstellung. Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen von Franz Z. Moenig. Analog zur Wohnflächenermittlung wird bei der Erstellung von Grundrissen ein vereinfachtes Verfahren angewendet. Das heißt, dass aus Aufwandsgründen nicht alle Details eines Objekts in den Grundriss aufgenommen werden.

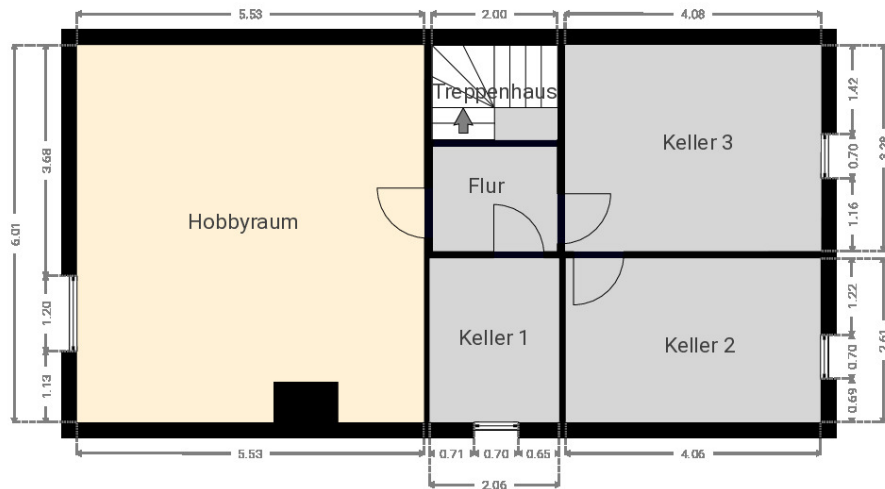
Page 19/30

Franz Z. Moenig

Exposé - Grundrisse

Rheinbrohler Weg 39, 40489 Düsseldorf, de
ETAGEN: 4

▼ Kellergeschoss



Vereinfachte Darstellung. Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen von Franz Z. Moenig. Analog zur Wohnflächenermittlung wird bei der Erstellung von Grundrissen ein vereinfachtes Verfahren angewendet. Das heißt, dass aus Aufwandgründen nicht alle Details eines Objekts in den Grundriss aufgenommen werden.

Page 24/30

Franz Z. Moenig

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Gebäude

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	40489 Düsseldorf, Rheinbrohler Weg 39		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude ³	1991		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1991		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	249 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H, Brennholz		
Erneuerbare Energien	Art: Holzfeuerung	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) (freiwillig)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

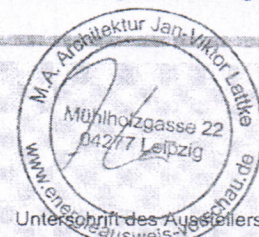
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller **M.A. Jan-Viktor Lattke**

Mühlholzgasse 22
04277 Leipzig

08.06.2016
Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

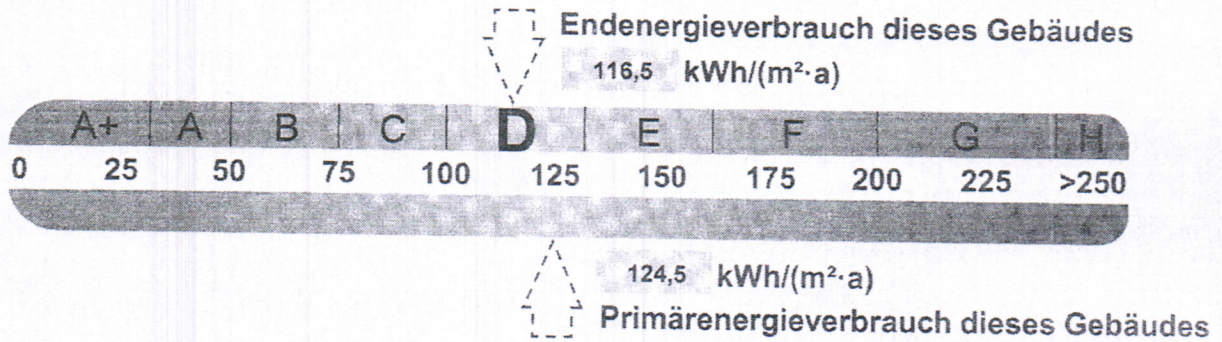
¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer² NW-2016-000941441
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

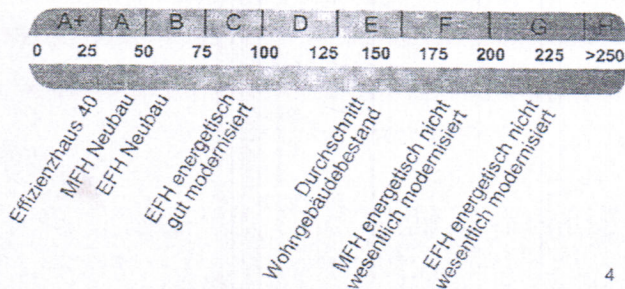
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

116,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
21.03.2015	17.03.2016	Erdgas H	1,1	31822	7924	23898	1,00
15.03.2014	20.03.2015	Erdgas H	1,1	28941	8099	20842	1,23
13.04.2013	14.03.2014	Erdgas H	1,1	20603	7336	13267	1,21
14.04.2012	12.04.2013	Erdgas H	1,1	20274	7946	12328	1,06
14.04.2012	17.03.2016	Brennholz	0,2	4000	0	4000	1,00

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,1}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² NW-2016-000941441
 (oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1.	Fenster	neue Fenster: $U_{max} = 1,3 \text{ W/(m}^2\text{K)}$	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises