

# Exposé

## Wohnen in Düsseldorf

### Villa auf Top Baugrund in Top Rheinlage Düsseldorf Urdenbach



Objekt-Nr. OM-468121

#### Wohnen

Verkauf: **2.790.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Mersheim

Verschaffeltstr.4  
40593 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Grundstücksfläche

1.646,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Filet Grd. mit aufstehendem Gebäude in gutem Zustand aber nicht mehr Zeitgemäß. Hier kann man natürlich mit überschaubarem Invest ein Schmuckstück schaffen. Die derzeitige Fläche der Villa beträgt ca. 250m<sup>2</sup> + netto WFl. zzgl ca. 40 m<sup>2</sup> Wintergarten Und Ausbaureserve im Spitzboden ca. 50m<sup>2</sup> und über 100m<sup>2</sup> Voll Keller. zzgl. Terrassen in nicht unerheblicher Größe. Das ganze Befindet sich auf einem ca. 1650m<sup>2</sup> großem Traumgrundstück welches mit einem absolut hochwertigen, in fast 70 Jahren gewachsenen, Bäumen und Sträuchern Bewuchs als Sicht und Schutzgrün welches 70 Jahre gepflegt wurde eingefriedet ist. Dieser Part des Grd. ist ca. 200000,- Euro Wert. Bei einen Neubau können Sie hier etwa, ein Haus mit bis zu 600m<sup>2</sup>+ Wfl. Realisieren 2 1/2 Geschoße plus Keller und Garagen ( jeweils Doppelgarage li u. re.) nach § 34 auch Doppelhäuser je 2x Oder Reihenhäuser wären denkbar.

## Sonstiges

Die Kaufpreisvorstellung liegt unter dem, des Grundstücksmarktwert ohne den alteingewachsenen und ca. 70 Jahre gepflegten wunderschönen Garten welcher als Gestaltungsgrün und Schutzgrün bei diesem Objekt nicht unerheblich ist. Wir bleiben mit unserer Preisforderung weit hinter den, was am Markt üblich ist auch sind die Preise gerade wieder dabei zu steigen ! Wir bieten eine Erstklassige Immobilie zu einem Attraktiven Preis plus die Ersparnis von ca. 100000,- Euro Maklerkosten.

Der Preis 2750000 Euro liegt ca. 400000,- Euro unter dem normalen Marktwert nur für das Grd. und Maklerkosten !? Erfüllen sie sich ihren Traum und schlagen sie zu billiger wird es nicht !

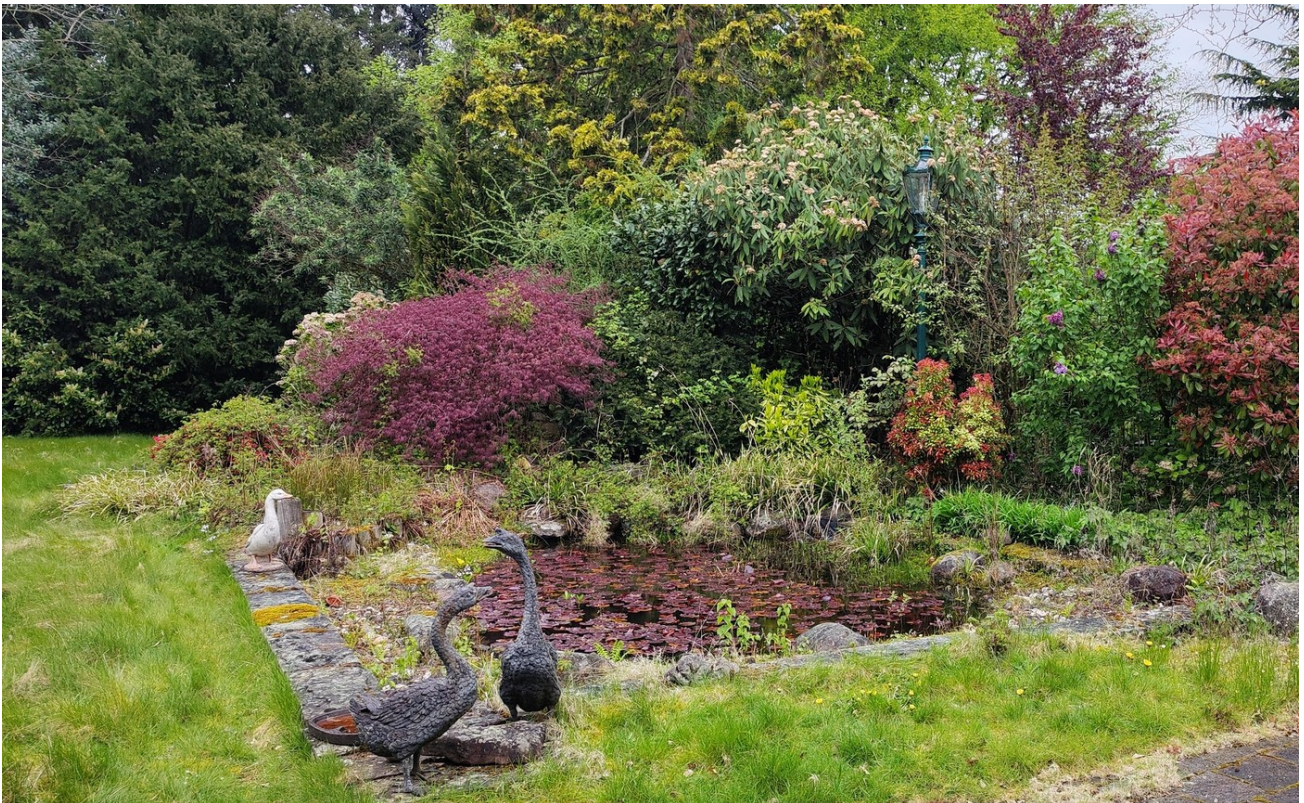
## Lage

Das Grundstück mit aufstehendem Gebäude befindet sich in Düsseldorf Urdenbach in unmittelbarer Rhein- und Schlossparklage ( Altes Fischerhaus ) dem besten was der Süden Düsseldorfs zu bieten hat. Ein absolutes Einzelstück in abs. Toplage hier kommt so gut wie nie etwas auf den Markt weil es über Generationen weitergereicht wird. Eine schnelle Entscheidung ist gefragt dann sitzen Sie vielleicht schon Weihnachten in ihrer Traum Luxus Villa und machen einen Winterspaziergang am Rhein mit den Liebsten!?

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

Ausgewähltes Produkt:

Bodenrichtwerte [Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Ein/zweigeschossig [Weitere Produkte](#) [Kontakt](#)

📅 2026

[Örtliche Fachinformationen anzeigen](#)


Bodenrichtwert **1650 €/m<sup>2</sup>**  
(Ein/zweigeschossig)

Adresse: Verschaffeltstraße 4

Lage und Wert

Gemeinde	Düsseldorf
Postleitzahl	40597
Gemarkungsname	Urdenbach
Ortsteil	Benrath
Bodenrichtwertnummer	25780
Bodenrichtwert	1650 €/m <sup>2</sup> (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01

Beschreibende Merkmale



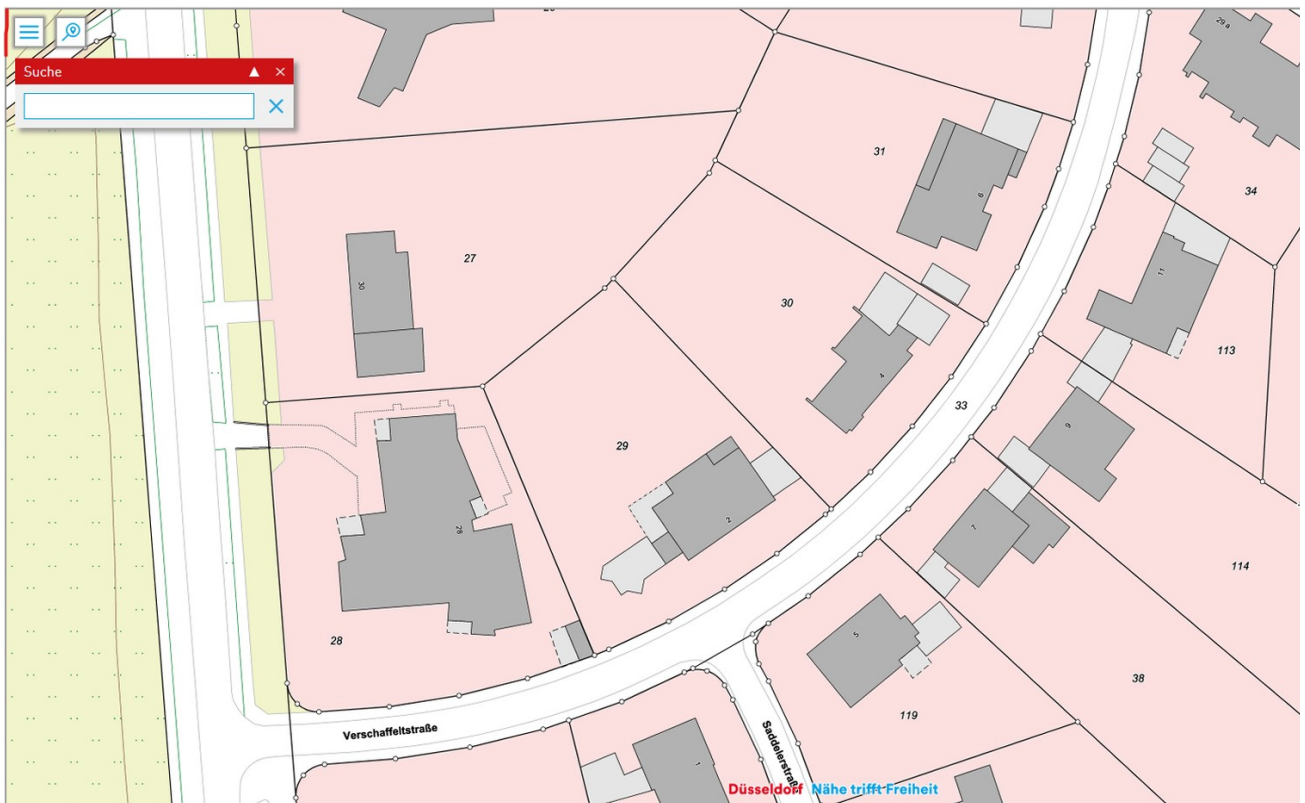
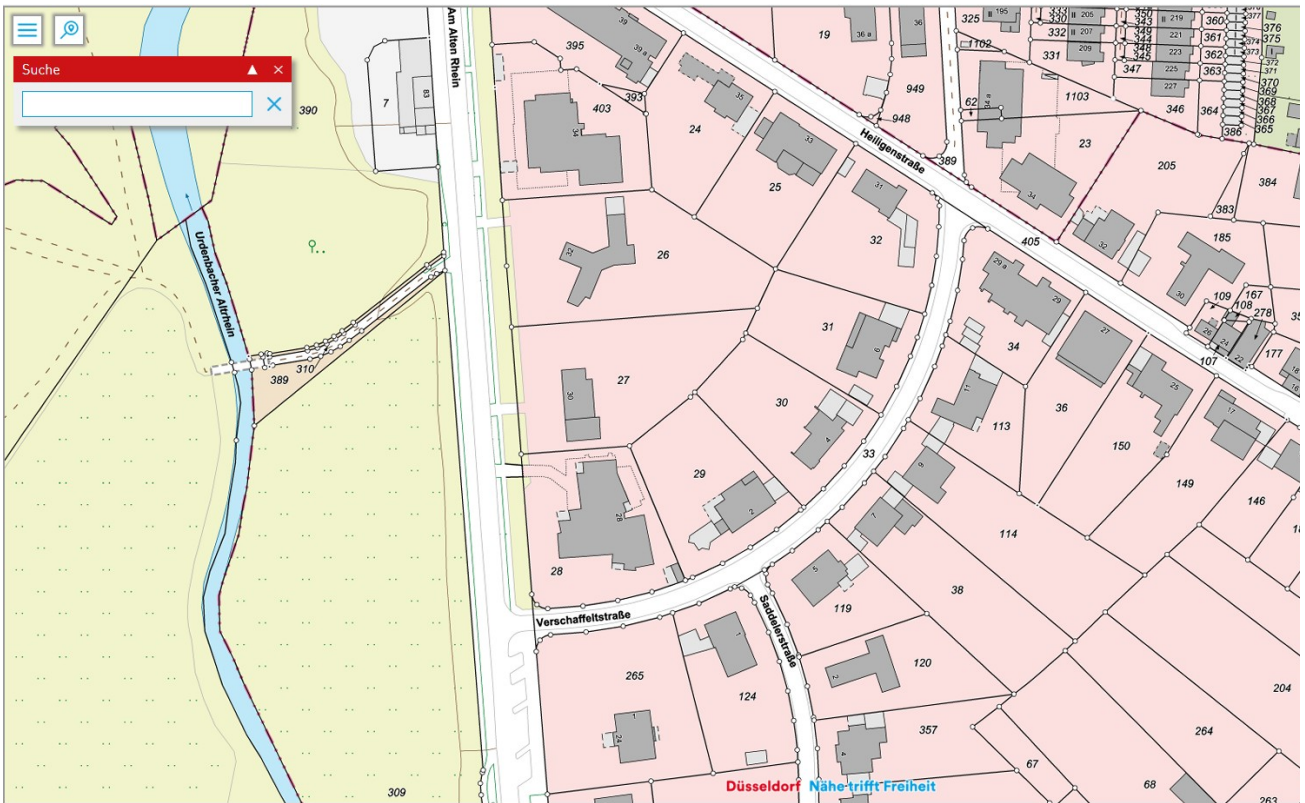
GRD. Wert



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

