

# Exposé

## Villa in Düsseldorf

**Top Villa in Top Wohnlage D´dorf Urdenbach auf Traum  
GRD 1650m<sup>2</sup>**



Objekt-Nr. OM-468123

**Villa**

Verkauf: **2.790.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Mersheim

Verschaffeltstraße 4  
40593 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.646,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	400,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine Villa mit ca. 250 m<sup>2</sup> Wfl zzgl. Ausbaureserve im DG von ca. 50m<sup>2</sup> und einem Vollkeller von 100+m<sup>2</sup> + Wintergarten von etwa 40m<sup>2</sup> zzgl. Terrassen in nicht unerheblicher Größe auf 1646m<sup>2</sup> Filet Grd. In absolut bester und teuerster Lage im Düsseldorfer Süden, nämlich in Urdenbach unmittelbar am Rhein ! Der Boris GRD wert liegt hier z.Z. bei 1650 Euro / m<sup>2</sup> steigend ohne Objekt und Sicht und Schutzgrün und Garten welcher 70Jahre gewachsen ist und gepflegt wurde was alleine einen Wert von ca. 200000 Euro darstellt. Hier kann man natürlich mit überschaubarem Invest ein Schmuckstück schaffen . 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.

## Ausstattung

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 2790000 Euro liegt ca. 400000,- Euro unter dem normalen Marktwert nur für das Grd. und Maklerkosten und Grün und Gartenflächenwert! Erfüllen sie sich ihren Traum und schlagen sie zu billiger wird es nicht !

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bitte seien Sie versichert, das Sie hier etwas ganz besonderes Kaufen können und Sie hier ihren Traum erfüllen können Ob mit Renovierung und Neugestaltung oder Abriss und großzügiger Neubau. Alles eine Frage der Kapitaldecke. Bitte verschonen sie und mit Bauträgeranfragen hier ist auch keinen ETW Bauung möglich , möglich ist eine Ein. - Zweifamilienhaus Bebauung nach § 34 alles weitere im persönlichem Gespräch. Gerne lade ich sie zu einer Besichtigung ein ! Bis dahin verbleibe ich , mfG. Frank Mersheim

## 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

**BORIS** BORIS-NRW  
NRW Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Ausgewähltes Produkt:

Bodenrichtwerte [Alle meine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Ein/zweigeschossig Weitere Produkte Kontakt

2026

[Örtliche Fachinformationen anzeigen](#)


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

Adresse: Verschaffelstraße 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



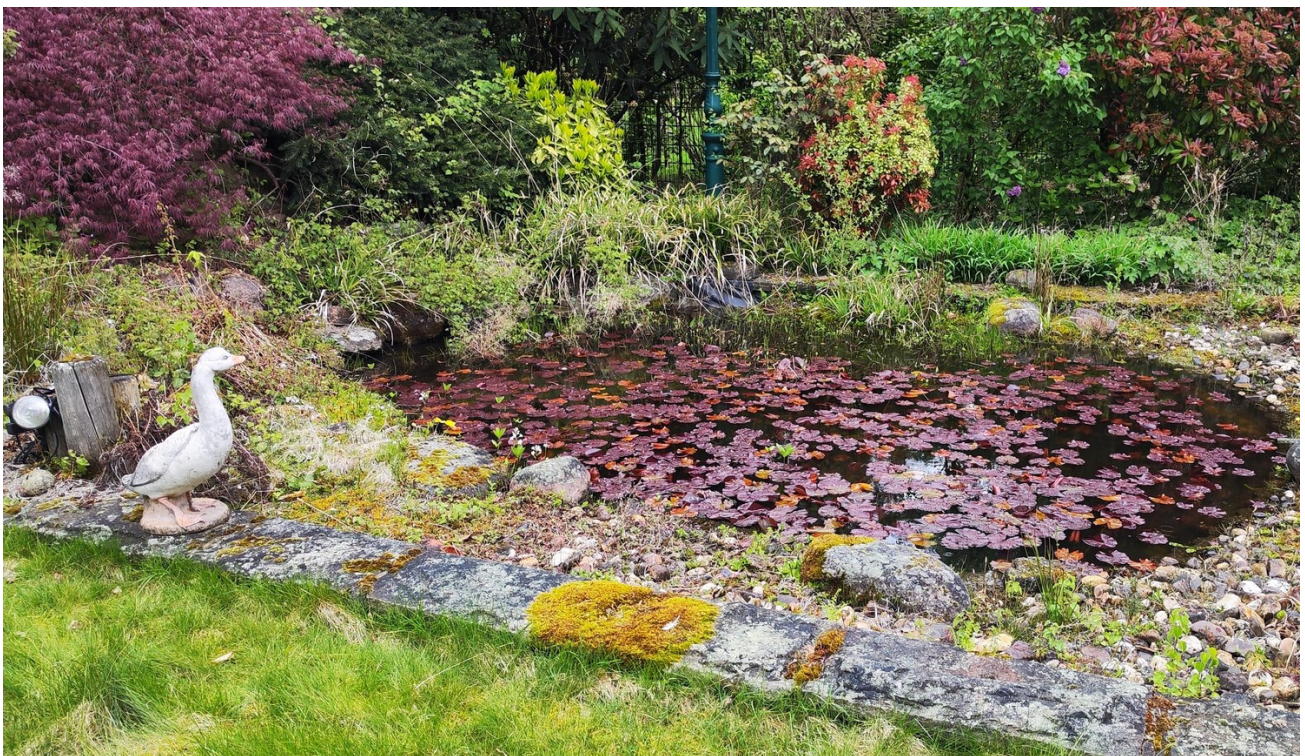
# Exposé - Galerie



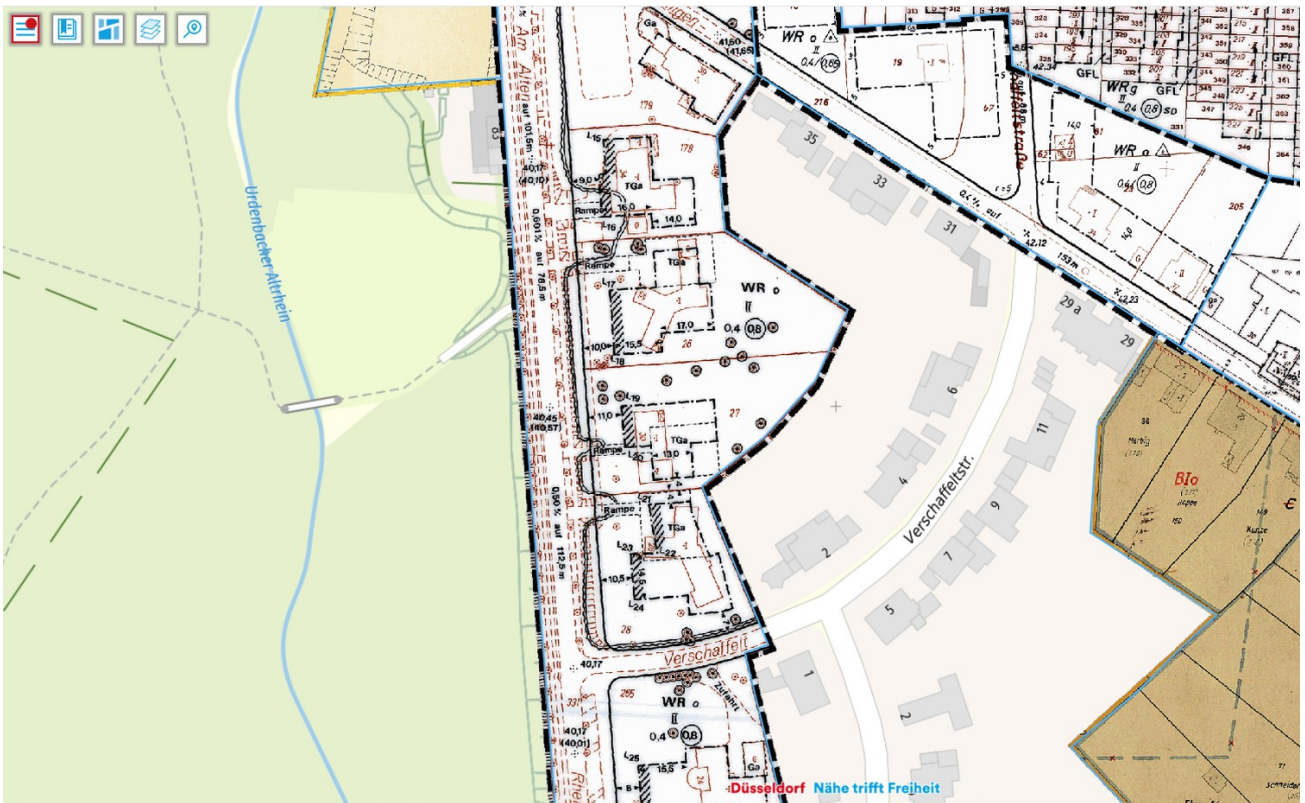
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



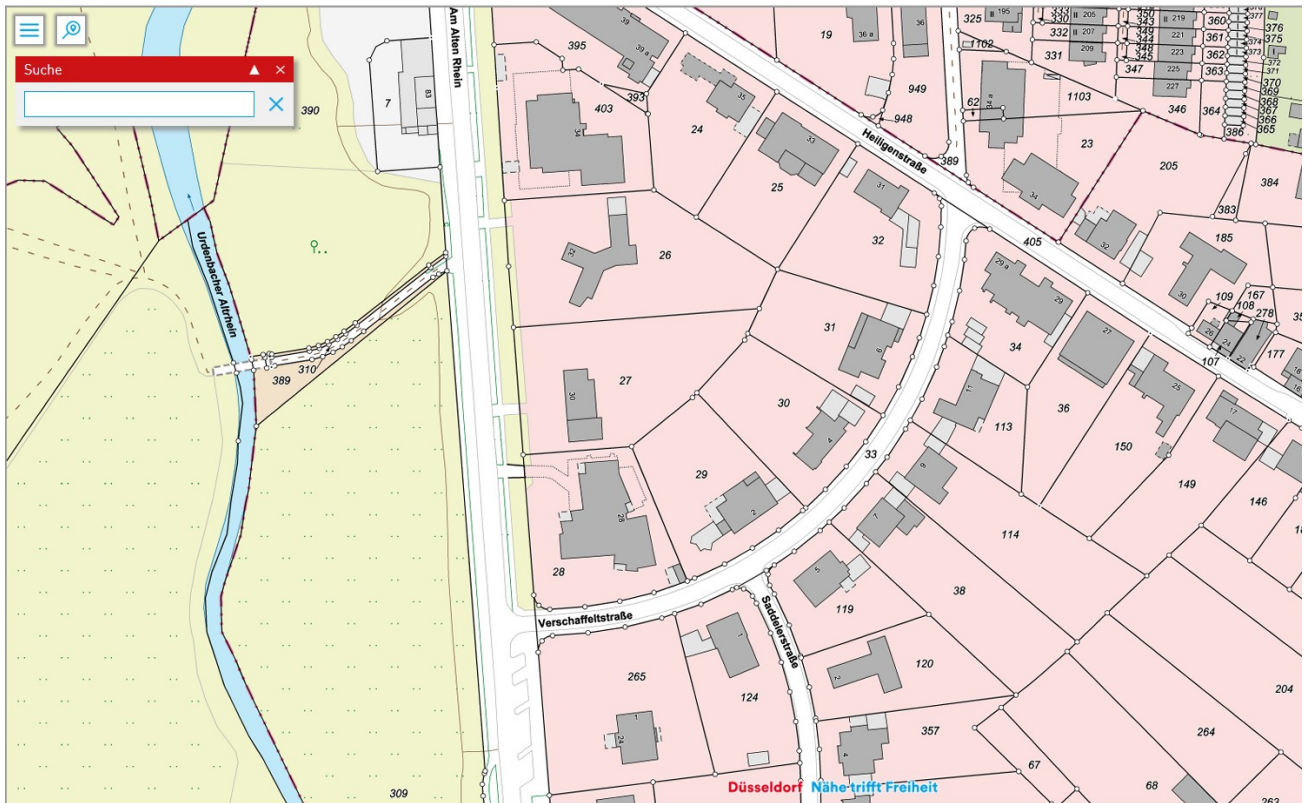
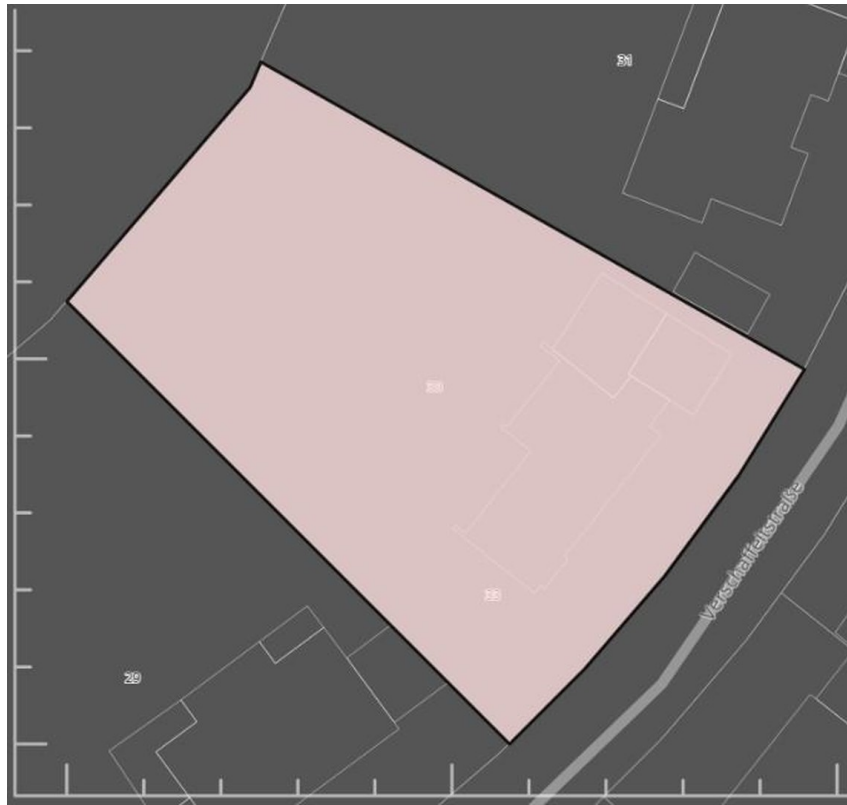
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

