

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Exklusives Townhouse in den Heinrich Heine Gärten



Objekt-Nr. OM-326158

Wohnung

Verkauf: **1.750.000 €**

Telefon: 0172 2691312

40549 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	223,00 m ²	Badezimmer	3
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	50.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	1.100 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses elegante Stadthaus liegt in den Heinrich-Heine-Gärten, einem exklusiven Viertel im "Maison Hugo" von Düsseldorf-Heerdt. Diese Lage zeichnet sich durch ihre Exklusivität und Ruhe aus und bietet hervorragende Anbindungen an den Verkehr sowie eine Nähe zu Oberkassel. Das Anwesen bietet bis zu vier Schlafzimmer und befindet sich in einem der ruhigsten Bereiche am Rande des Quartiers, zugänglich über einige Stufen oder direkt aus der Tiefgarage.

Im Eingangsbereich finden Sie ein Gäste-WC und eine hochwertige Garderobe. Der geräumige Wohn- und Essbereich ist durch südwärts ausgerichtete Fenster sehr hell und hat eine angenehme Raumhöhe von 2,90m. Eine angrenzende Terrasse und ein dicht bewachsener Garten erweitern diesen Bereich im Freien. Maßgeschneiderte Vorhänge und edle Wandfarben verleihen dem Interieur eine besondere Note. Die offene Küche schließt direkt an den Wohnbereich an und ist mit modernsten Geräten von Marken wie Miele und Gaggenau sowie Möbeln von SieMatic ausgestattet.

Das Obergeschoss beherbergt das Master-Schlafzimmer mit Blick nach hinten und einem angeschlossenen Vollbad. Es verfügt zudem über einen maßgeschneiderten Ankleidebereich und Zugang zu einem privaten Balkon. Ein großes Zimmer, das momentan als Jugendzimmer genutzt wird und ursprünglich aus zwei Kinderzimmern bestand, kann leicht wieder in zwei separate Räume umgestaltet werden. Ein weiteres Duschbad ist auf dieser Etage ebenfalls vorhanden.

Das Souterrain überrascht mit einem großzügigen Raum, der derzeit als Arbeits- und Gästeschlafzimmer dient, einem Hauswirtschaftsraum und einem voll ausgestatteten Bad. Eine zusätzliche Abstellkammer bietet weiteren Stauraum.

Zu den weiteren Annehmlichkeiten gehören ein freundlicher Concierge-Service sowie ein Wellness- und Fitnessbereich im Haus. Elegante Meetingräume stehen für geschäftliche Besprechungen zur Verfügung. Zwei Tiefgaragenstellplätze sind optional erwerbbar.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Lage dieses charmanten Stadthauses in den Heinrich-Heine-Gärten verbindet stilvolles Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur und urbanem Flair. Direkt im linksrheinischen Stadtteil Heerdt gelegen, grenzt es unmittelbar an Oberkassel, eine der begehrtesten Wohngegenden Düsseldorfs. Dieses Viertel ist bekannt für seine Kulturangebote, attraktiven Wohn- und Geschäftsstraßen und ein anspruchsvolles Publikum.

Ein kurzer Spaziergang führt Sie zu erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés und exquisiter Gastronomie an Orten wie der Hansaallee, Luegallee und dem Belsenplatz. Die Verkehrsanbindung ist optimal: Die Innenstadt ist schnell erreicht, öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig zugänglich, und der internationale Flughafen Düsseldorf ist nur etwa 15 Autominuten entfernt.

Für Naturliebhaber bieten die nahen Rheinauen ideale Bedingungen für ausgedehnte Spaziergänge. Sportbegeisterte finden zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten in unmittelbarer Nähe. Die alltägliche Versorgung ist durch eine Vielzahl an Schulen, Kindergärten, Banken und Fachärzten in der Nähe gewährleistet. Zudem profitieren Bewohner von den angebotenen Serviceleistungen wie Concierge-Service, Fitnessraum und Sauna, die das Leben hier besonders angenehm machen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Entrée

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche

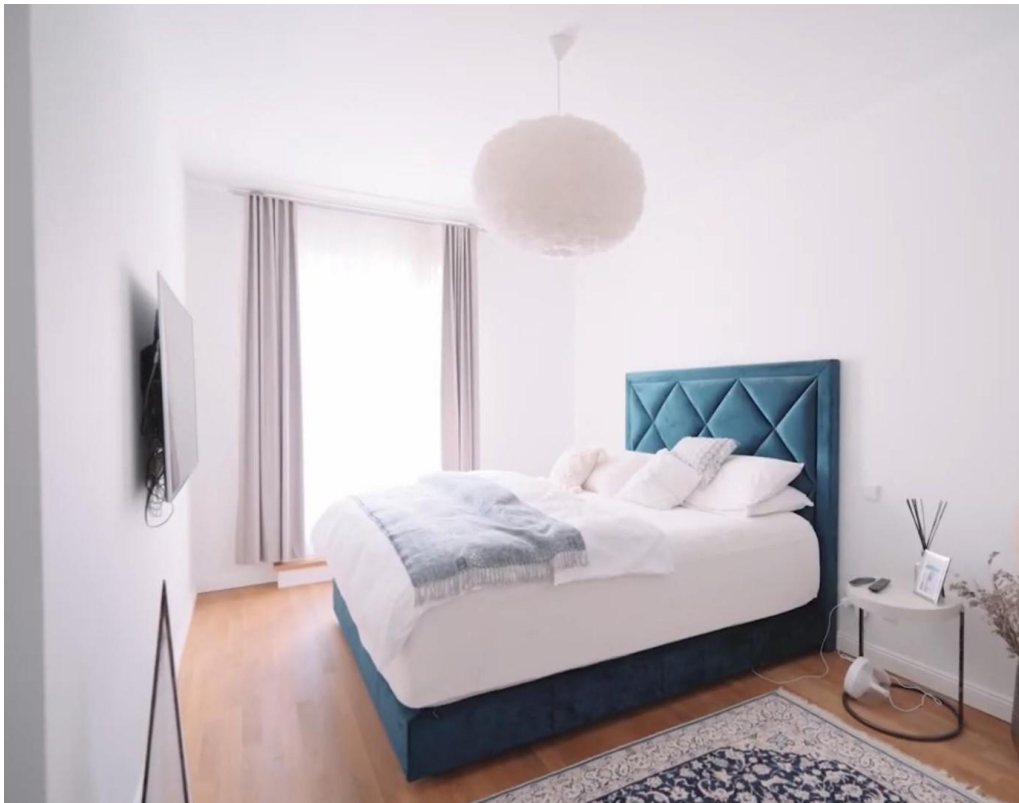


Flur OG

Exposé - Galerie



Jugendzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmerschrank



Balkon Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Balkon Schlafzimmer



Aussicht Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Garten

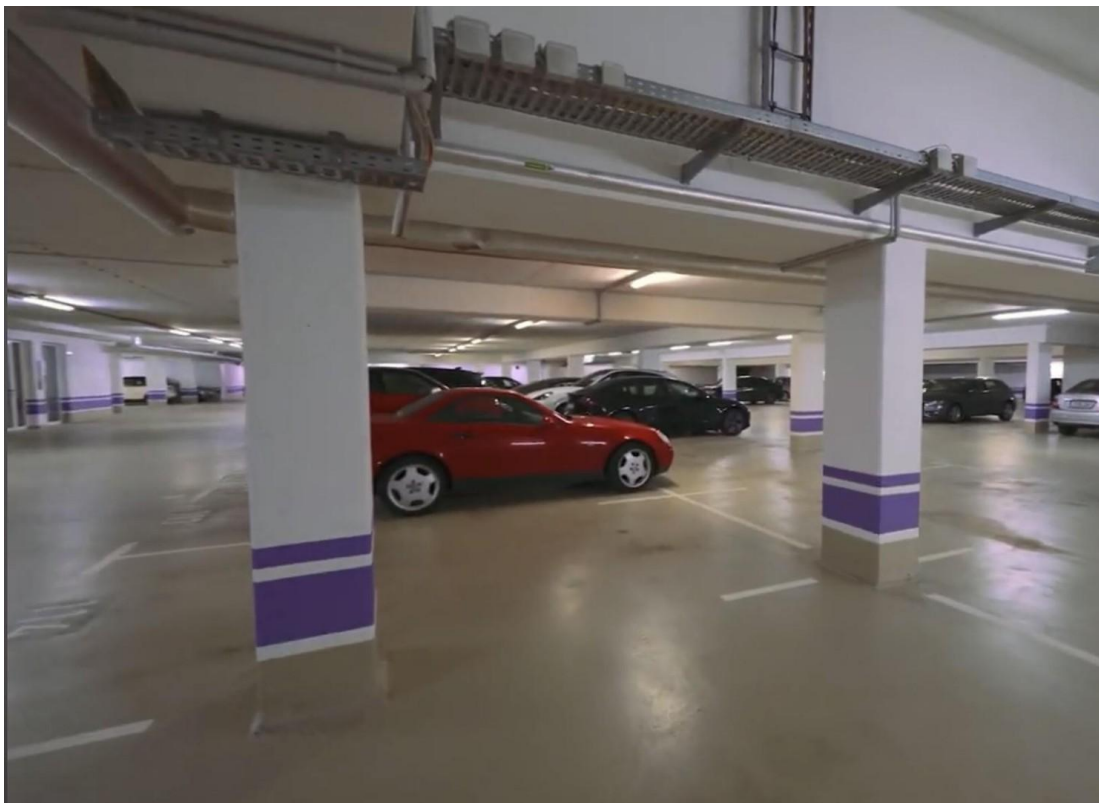


Garten

Exposé - Galerie

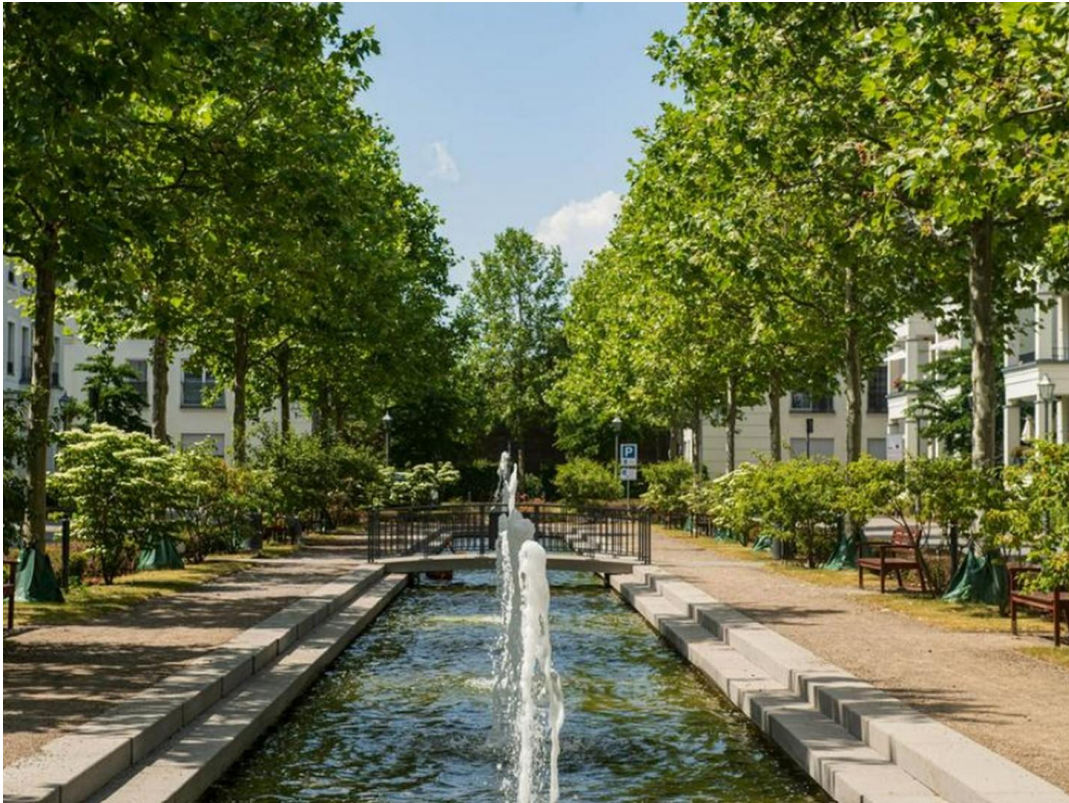


Garten



Tiefgarage

Exposé - Galerie



Brunnen in der Anlage



Fitness in der Anlage

Exposé - Galerie



Kaminzimmer in der Anlage



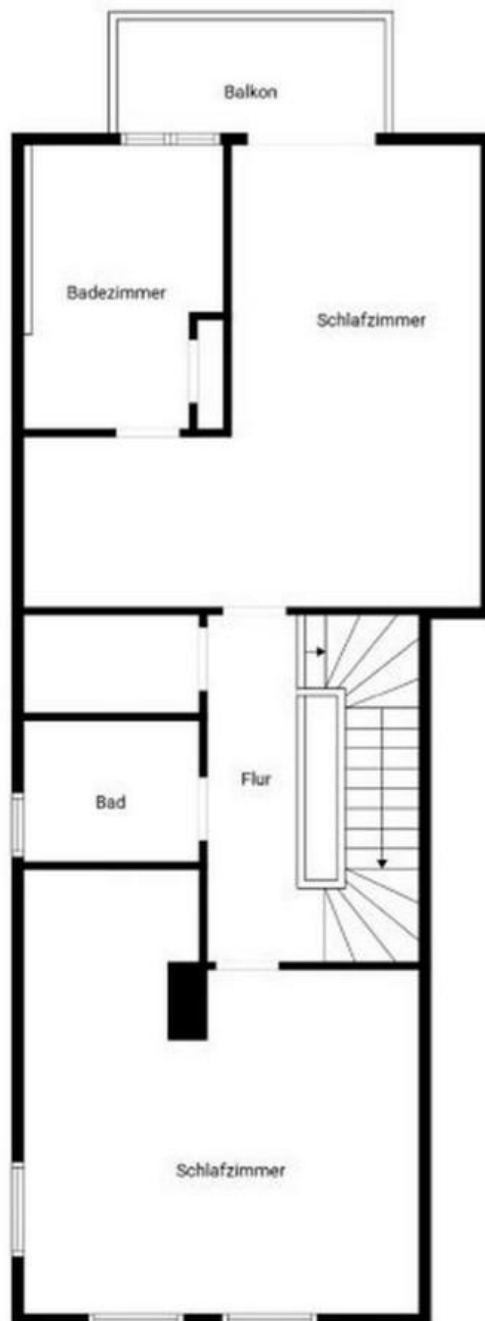
Beleuchtung Weihnachtszeit

Exposé - Grundrisse



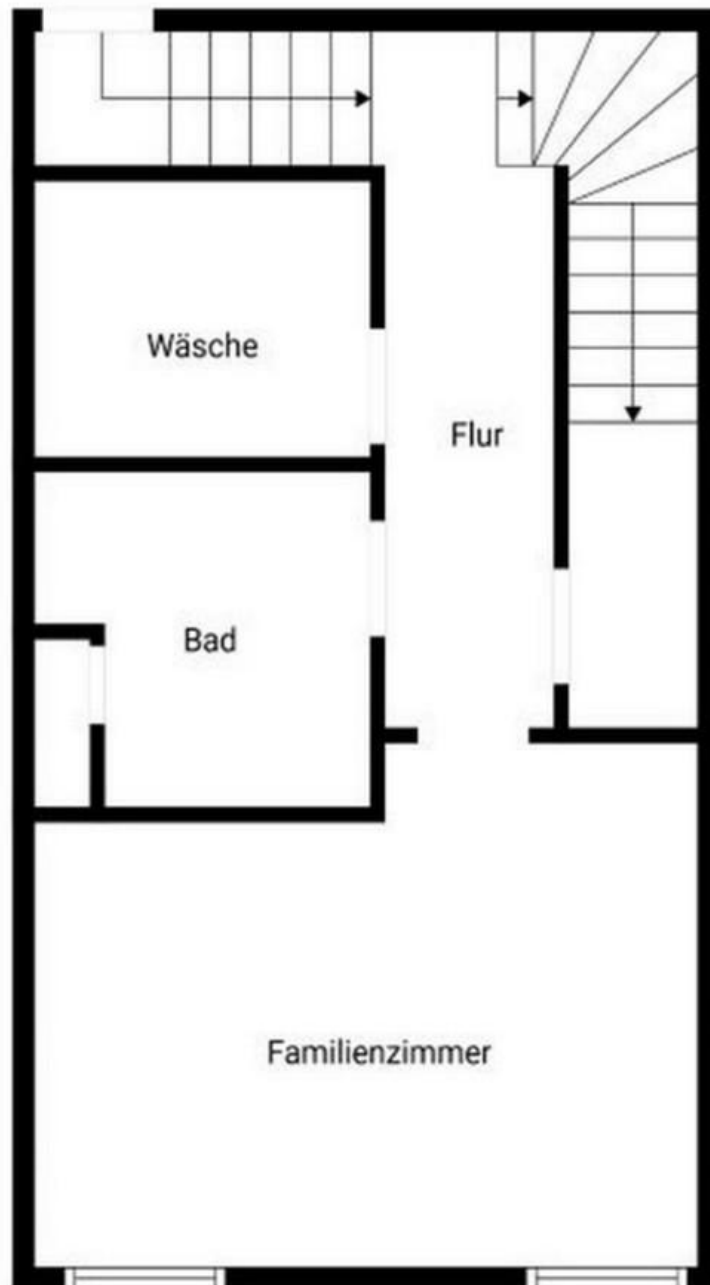
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Souterrain

Exposé - Grundrisse

HENRICH HEINE GARTEN
DÜSSELDORF

MAISON HUGO

SOUTERRAIN

WOHNUNG // 19.0.4 (4)**

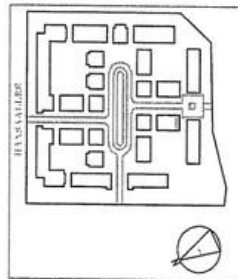
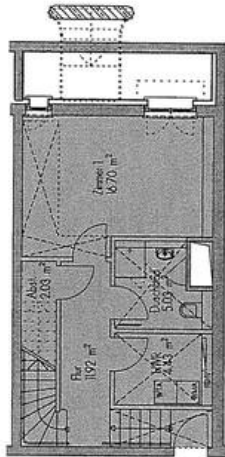
VERKAUFSFLÄCHE // 223,14 m²*

Flur 11,03 m²
 Abstellraum 2,03 m²
 Zimmer 1 16,70 m²
 Duschbad 5,09 m²
 Flur mit WC 4,43 m²
 Grundfläche nicht tragender Trennwände 3,02 m²

Erdgeschoss gesamt 96,46 m²
 1. Obergeschoss gesamt 82,85 m²
 Souterrain gesamt 43,73 m²

Handwritten signature: Dr. Ar. No. AS

EIN PROJEKT DER
 Frankfurt Berlin Investment Management GmbH ***
 ARCHITEKTEN
 Hillmer & Sillier und Albrecht, Berlin



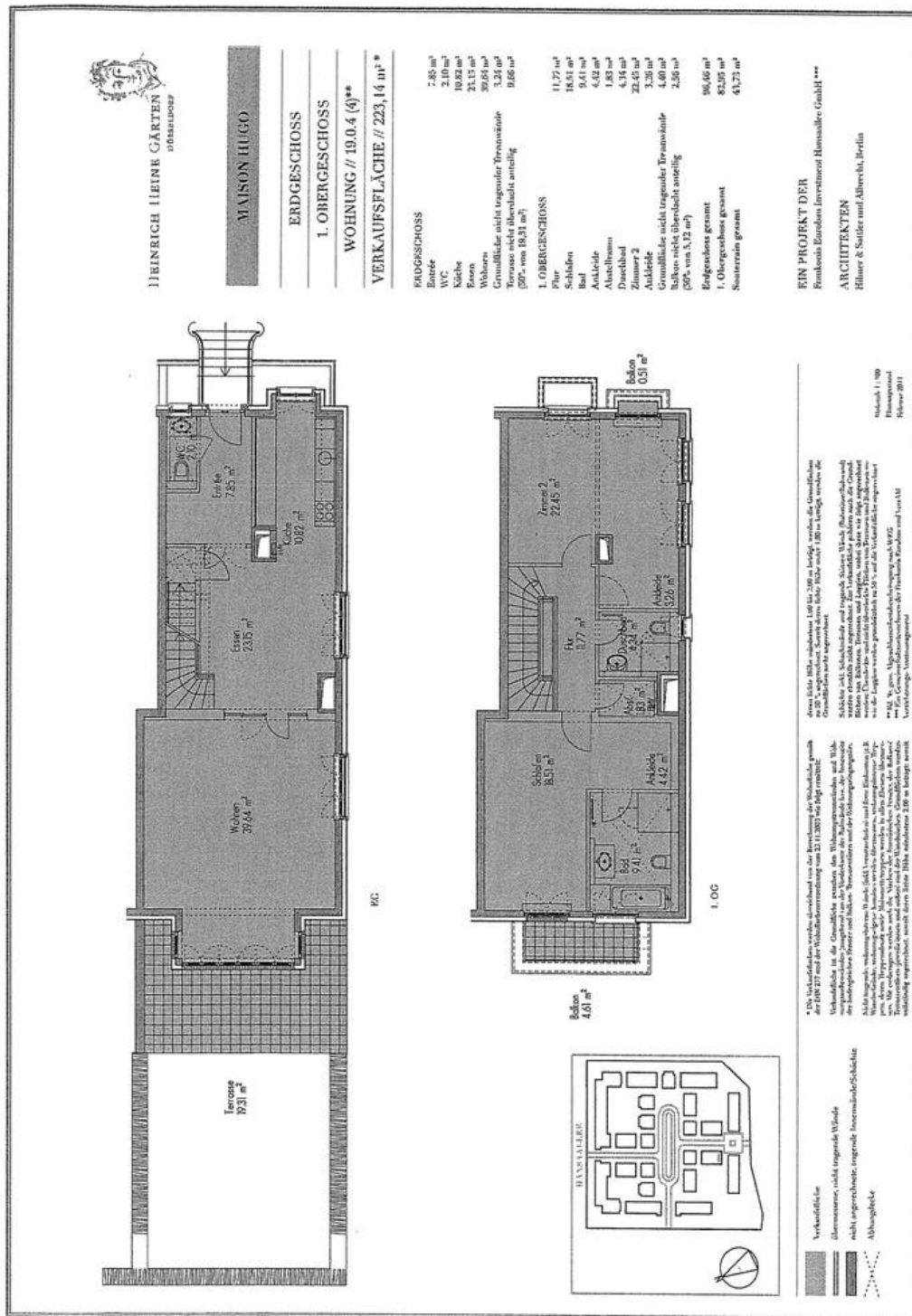
Standort: 1. OG
 Flursumme
 Oktober 2011

Der Verkaufspreis der Wohnung ist einschließlich aller Nebenkosten und der Grunderwerbsteuer zu verstehen. Der Käufer ist verpflichtet, alle für den Kauf notwendigen Unterlagen vorzulegen und die Grunderwerbsteuer zu zahlen. Der Käufer ist verpflichtet, die Grunderwerbsteuer zu zahlen. Der Käufer ist verpflichtet, die Grunderwerbsteuer zu zahlen. Der Käufer ist verpflichtet, die Grunderwerbsteuer zu zahlen.

Verkaufsfläche
 Flächenmeter, nicht tragende Wände
 nicht abgerechnete tragende Innenwandschleife
 Abzugfläche

Wohnflächenberechnung UG

Exposé - Grundrisse



Wohnflächenberechnung EG/OG