

# Exposé

## Stadthaus in Düsseldorf

### Exklusives Townhouse in den Heinrich Heine Gärten



Objekt-Nr. OM-300285

**Stadthaus**

Verkauf: **1.750.000 €**

Telefon: 0172 2691312

40549 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	223,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	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.

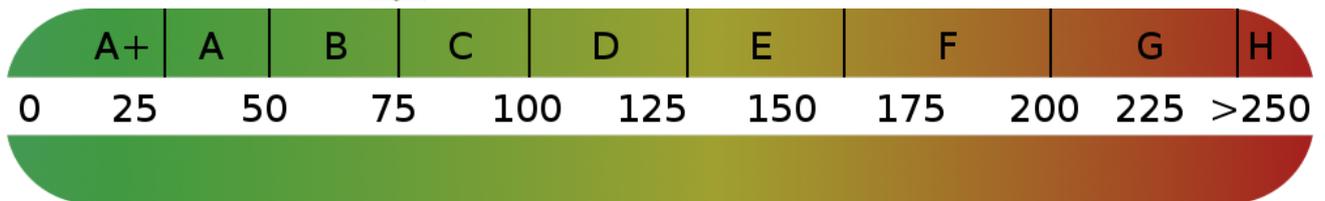
Für Naturliebhaber bieten die nahen Rheinauen ideale Bedingungen für ausgedehnte Spaziergänge. Sportbegeisterte finden zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten in unmittelbarer Nähe. Die alltägliche Versorgung ist durch eine Vielzahl an Schulen, Kindergärten, Banken und Fachärzten in der Nähe gewährleistet. 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Entrée

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

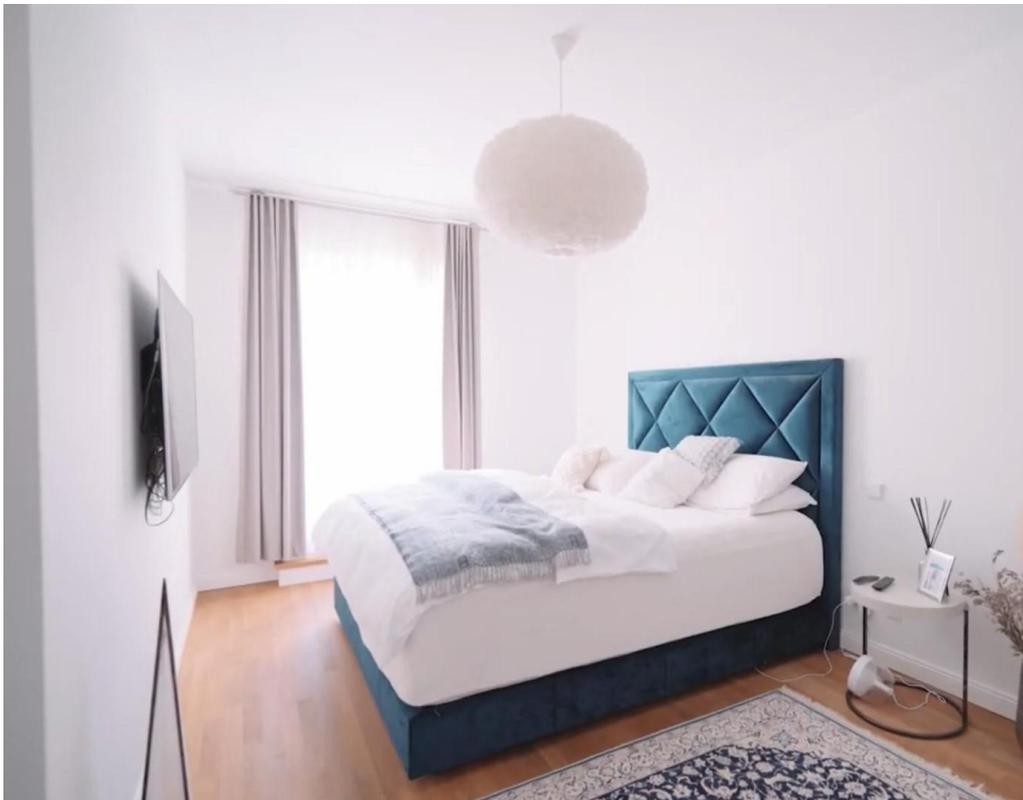


Flur OG

# Exposé - Galerie



Jugendzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmerschrank



Balkon Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon Schlafzimmer



Aussicht Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Garten

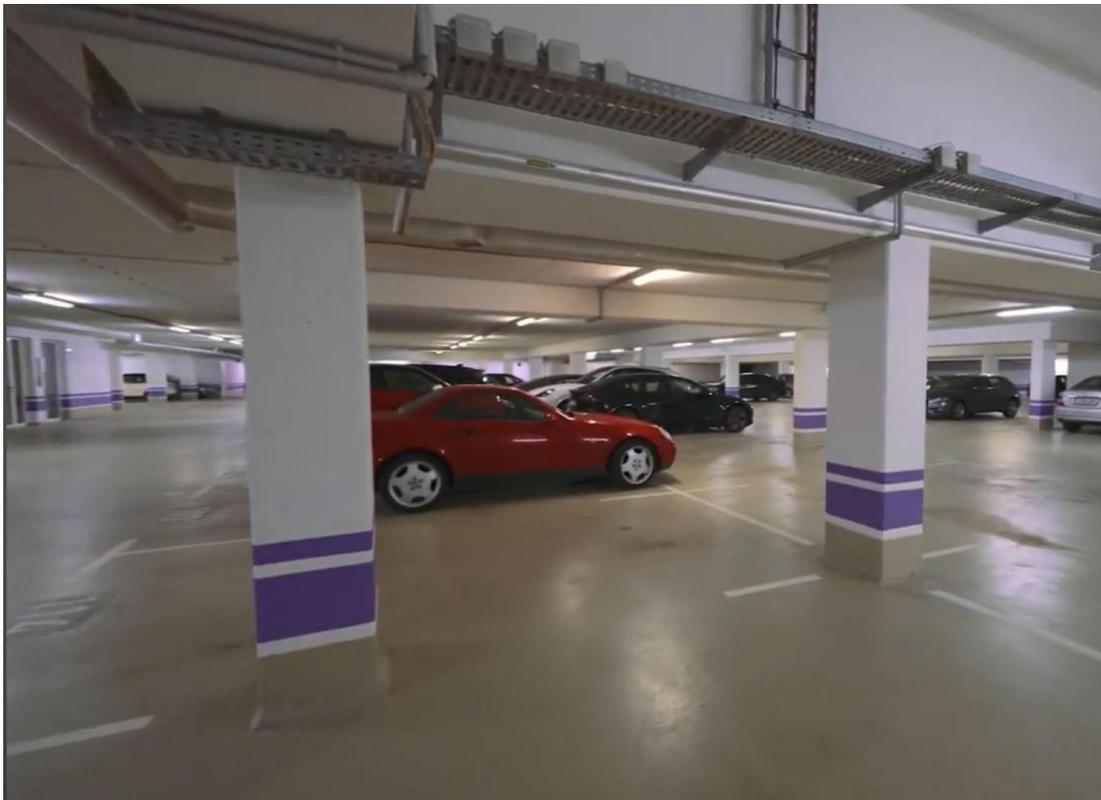


Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Tiefgarage

# Exposé - Galerie



Brunnen in der Anlage



Fitness in der Anlage

# Exposé - Galerie



Kaminzimmer in der Anlage



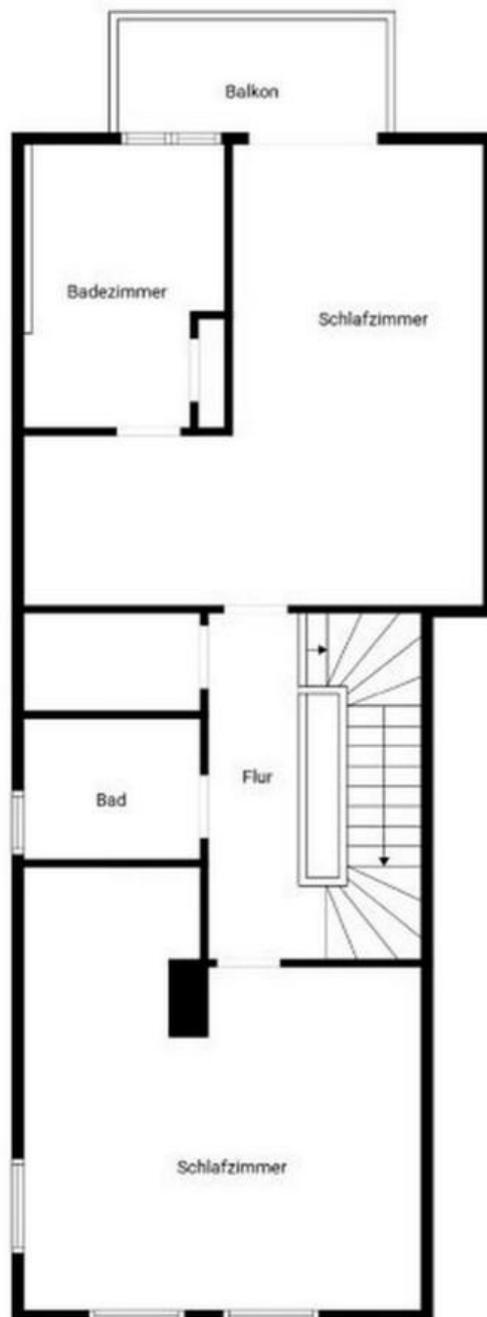
Beleuchtung Weihnachtszeit

# Exposé - Grundrisse



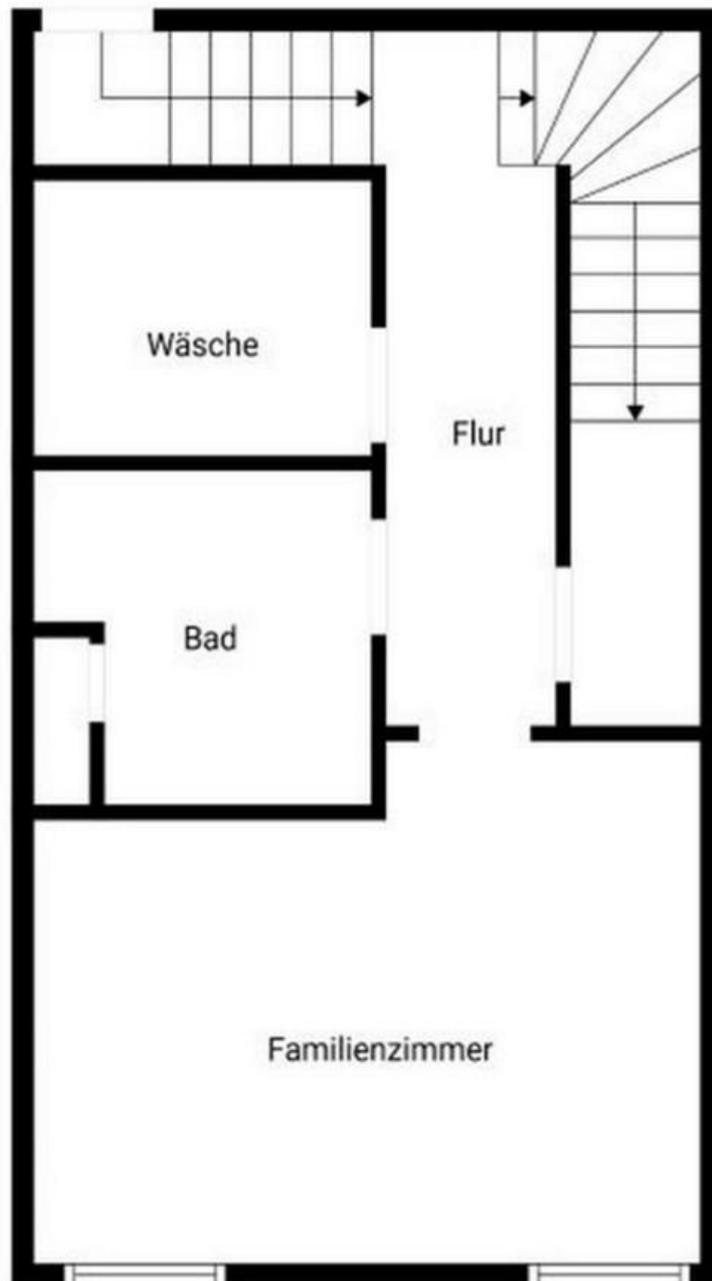
Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

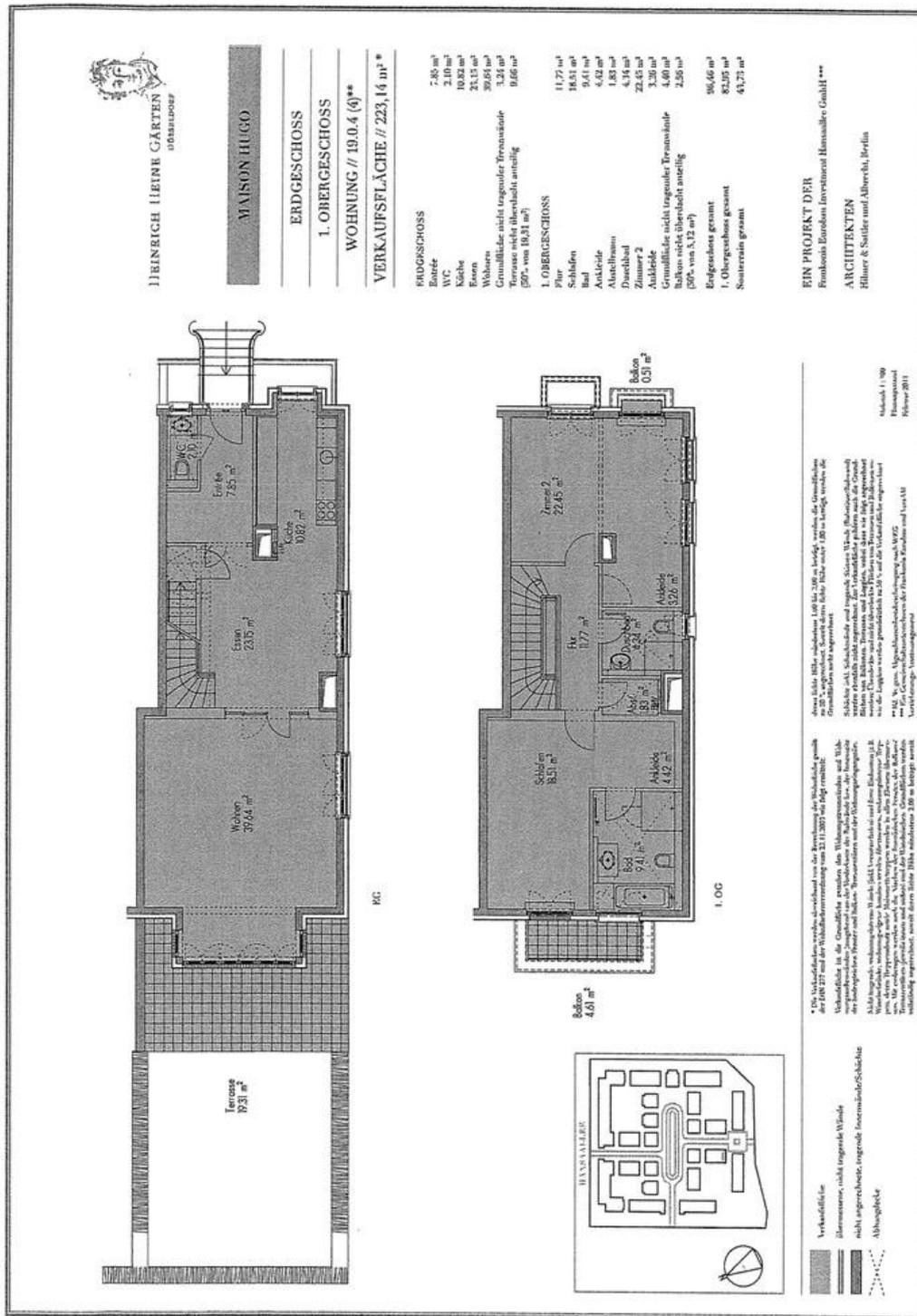
# Exposé - Grundrisse



Grundriss Souterrain



# Exposé - Grundrisse



Wohnflächenberechnung EG/OG