

IMMOBILIEN-EXPOSÉ

Exklusives Luxus-Designer-Penthouse



High-security safehouse with adaptable panic room and various - here not described - safety features.

ADRESSE

Ernst-Poensgen-Allee 5c,
40629 Düsseldorf

STADTTEIL

Ludenberg / Grafenberg

OBJEKTART

Penthouse-Wohnung

WOHNFLÄCHE

ca. 313,00 m²

ZIMMER

4

KAUFPREIS

3.350.000 €
inkl. 3 TG-Stellplätze

Die wichtigsten Objektinformationen auf einen Blick

OBJEKTTYPE Penthouse	WOHNUNGSTYP Staffelgeschoss / 4. Obergeschoss	BAUJAHR 2009
WOHNFLÄCHE ca. 313,00 m ²	ZIMMER 4	SCHLAFZIMMER 2
BÄDER 2	GÄSTE-WC Ja	BALKON / TERRASSE Ja
PERSONENAUFZUG Ja, barrierefrei bis in die Wohnung	KELLER großzügiger Kellerraum ca. 32 m ²	STELLPLÄTZE 3 Tiefgaragen-Stellplätze
ZUSTAND gepflegt	BAUWEISE Massiv	BEZUG nach Vereinbarung

PREIS & LAUFENDE KOSTEN

Kaufpreis, Provision und Hausgeld laut vorliegendem Exposé

KAUFPREIS

3.350.000,00 €

INKLUSIVE

3 Tiefgaragen-Stellplätze

PROVISION

3,57 % inkl. MwSt.

HAUSGELD WOHNUNG

844,35 € mtl.

HAUSGELD STELLPLÄTZE

124,09 € mtl.

HAUSGELD GESAMT

968,44 € mtl. inkl.
Rücklage 122,75 €

OBJEKTBESCHREIBUNG

Luxuriöses Penthouse auf einer Ebene mit großzügiger Architektur und besonderem Ausblick



Diese exklusive, barrierefreie Penthouse-Wohnung befindet sich im Staffelgeschoss eines hochwertigen Wohnensembles in direkter Nähe zum Grafenberger Wald. Auf ca. 313 m² Wohnfläche verbindet das Objekt großzügiges Wohnen auf einer Ebene mit klarer Architektur, hochwertigen Materialien und einem außergewöhnlichen Panorama.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Arbeitsbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Großflächige, bodentiefe Fensterflächen schaffen eine helle, repräsentative Atmosphäre und öffnen den Blick auf die umlaufenden Dachterrassen sowie die grüne Umgebung.

Zum Raumprogramm gehören eine großzügige Eingangsdiele mit Garderobe, ein separater Arbeitsbereich, ein Schlaf- /Gästezimmer mit separater Dusche/WC, ein Hauswirtschaftsraum, ein ca. 30 m² großes Schlafzimmer, eine ca. 26 m² große Ankleide sowie ein ca. 31 m² großes Master-Bad.

Drei Tiefgaragenstellplätze, ein großzügiger Kellerraum und der barrierefreie Personenaufzug direkt bis in die Wohnung ergänzen den hohen Wohnkomfort.

WOHNENSEMBLE

Zwei freistehende Stadtvillen auf parkähnlichem Grundstück



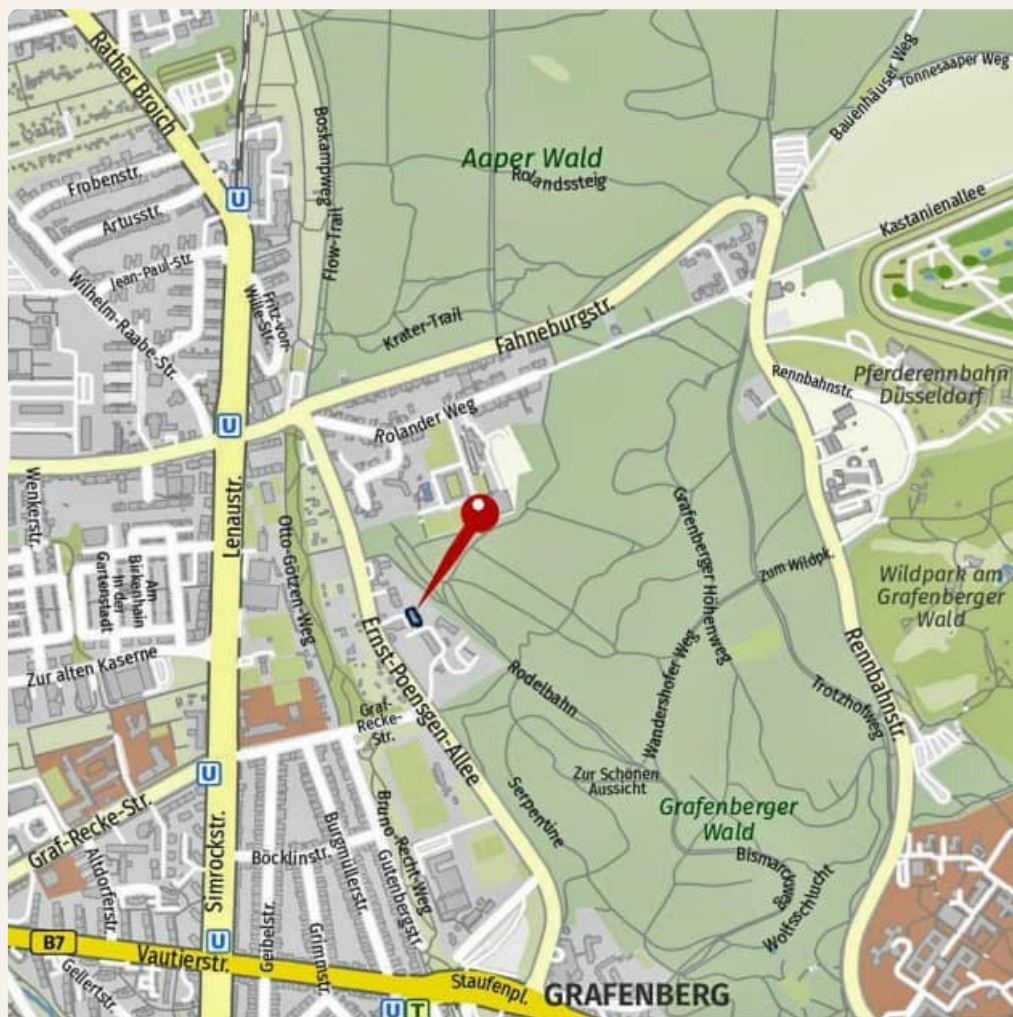
Das Wohnensemble wurde im Jahr 2009 auf einem ca. 4.300 m² großen Parkgrundstück in direkter Waldlage errichtet. Es besteht aus zwei freistehenden Stadtvillen mit gemeinsamer Tiefgarage.

Die Anlage umfasst eine rekonstruierte Stadtvilla der Jahrhundertwende mit sieben Wohnungen sowie ein modernes Stadthaus mit elf Wohnungen. Das Areal ist eingefriedet und das Hauptportal ist mit einer Videosprechanlage ausgestattet.

Bevorzugte Wohnlage zwischen Grafenberg und Ludenberg

Die Ernst-Poensgen-Allee befindet sich im Schnittpunkt der Düsseldorfer Stadtteile Grafenberg und Ludenberg. Die Umgebung ist geprägt durch eine gehobene Wohnqualität, viel Grün und die unmittelbare Nähe zum Grafenberger Wald. In der Nachbarschaft befinden sich unter anderem der Rochus Club, der Grafenberger Wald, die Galopp-Rennbahn, der Wildpark sowie zahlreiche Tennisplätze, Reitställe, Sport- und Freizeitangebote. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Kindergärten und Schulen sind in der Umgebung erreichbar.

Über die Grafenberger Allee und den Staufenbergplatz ist die Düsseldorfer Innenstadt sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden. Königsallee, Schadowstraße, Opern- und Schauspielhaus, Museen, Verwaltungszentren, Flughafen Düsseldorf, Messe und Autobahnzubringer sind schnell erreichbar.



AUSSTATTUNG

Ausgewählte Highlights und Ausstattungsmerkmale



- 2-seitig umlaufende Dachterrasse vom Wohnbereich sowie separate Dachterrasse vom Schlafbereich
- Lichte Raumhöhe von ca. 3 m
- Bodentiefe Alu-Fenster mit Dreifachverglasung und Fliegengittern
- Elektrische Außenjalousien mit Zentralsteuerung
- Fußbodenheizung / Zentralheizung
- Terrassenbeläge aus Bankirai-Holz mit eingelassener Beleuchtung
- Hochwertiges Lichtkonzept und Lichtinstallationen
- Designer-Küche von Poggenpohl + MODO mit Profi-Geräten von Gaggenau
- Exklusive Designer-Badezimmer mit Sanitärobjekten von Dornbracht
- Sonderhohe Weißlacktüren mit ca. 2,27 m Höhe
- Hochwertige Einbauschränke
- Modernes Sicherheits- und Überwachungssystem
- Video-Gegensprechanlage
- 3 besonders großzügige Tiefgaragenstellplätze, davon 1 Stellplatz mit E-Ladestation
- Großzügiger Kellerraum und barrierefreier Personenaufzug bis in die Wohnung

ENERGIEANGABEN

Angaben laut vorliegendem Energieverbrauchsausweis

AUSWEISTYP Energieverbrauchsausweis	ENERGIETRÄGER Erdgas leicht	ENERGIEEFFIZIENZKLASSE C
ENDENERGIEVERBRAUCH 82,8 kWh/(m²·a)	WARMWASSER ENTHALTEN Ja	HEIZUNGSART Zentralheizung / Fußbodenheizung
BAUJAHR GEBÄUDE 2009	OBJEKTZUSTAND gepflegt	BAUWEISE Massiv

Hinweis:

Für die Veröffentlichung und Besichtigung sind die jeweils aktuellen Pflichtangaben aus dem Energieausweis zu verwenden. Dieses Exposé basiert auf den bereitgestellten Objektunterlagen.

GRUNDRISS

Grundriss aus den vorhandenen Objektunterlagen



Staffelgeschoss
(Wohnung Nr. 11 – 4.OG - Penthouse)

Wohnfläche ca. 313,30 m² *
 *inkl. Dachterrasse (ca. 125,6 m², anrechenbare Fläche 25 % = 31,4 m²)
**** Nutzfläche** ca. 9,50 m²
 (Sondernutzungsrecht)

GEMARKUNG

Gerresheim

FLUR

4

FLURSTÜCK

103

GRUNDSTÜCK

ca. 1.959 m²

MITEIGENTUMSANTEIL

343,85 / 2.479

SONDERNUTZUNGSRECHT

Diele N11 und Keller-
raum SN11 laut vor-
liegenden Angaben

Grundstücksinformationen aus den vorhandenen Objektunterlagen



Objektbilder und Impressionen



Luftaufnahme / Umgebung



Außenansicht / Luftaufnahme



Außenansicht / Luftaufnahme



Außenansicht / Luftaufnahme



Außenansicht / Luftaufnahme



Außenansicht / Luftaufnahme

BILDERGALERIE

Objektbilder und Impressionen



Wohnen



Wohnen



Dachterrasse



Dachterrasse



Schlafzimmer



Designer-Küche

Objektbilder und Impressionen



Designer-Küche



Designer-Küche



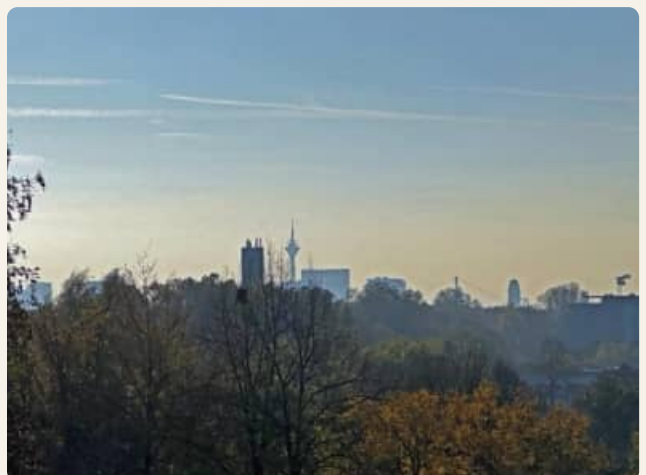
Essen / Küche



Außenansicht / Luftaufnahme



Essen / Küche



Panoramablick

Objektbilder und Impressionen



Panoramablick



Master-Bad



Master-Bad



Arbeiten

SONSTIGE ANGABEN

Vertraulichkeit, Provision und Hinweise.

Sicherheit, das Penthouse überzeugt durch höchsten Sicherheitsstandard
4-fache Zugangssicherheit – zusätzliche Wohnungsrelevante Sicherheitsvorkehrungen im Penthouse - Einzelheiten hierzu nur an positiv identifizierte Interessenten (mit Kapitalnachweis)

Dieses Exposé wurde auf Grundlage der bereitgestellten Objektunterlagen und Bilddaten neutral erstellt. Es ersetzt keine rechtliche, steuerliche oder bautechnische Prüfung. Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags fällt eine Käuferprovision von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. auf den endgültigen Erwerbspreis an. Diese ist fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages und zahlbar innerhalb von 5 Tagen danach.

Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Informationen des bereitgestellten Exposés bzw. der Eigentümer - /Verkäuferseite. Eine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen.

Besichtigungen erfolgen nach Vereinbarung. Weiterführende Unterlagen wie Teilungserklärung, Protokolle der Eigentümerversammlung, Wirtschaftsplan, Energieausweis und Grundbuchunterlagen sollten vor Kaufentscheidung geprüft werden.

KONTAKT

Ansprechpartner für Rückfragen
und Besichtigungstermine.

**ANSPRECHPARTNER**

Hanne M. Keil

TELEFON

0162 – 57 27 096

E-MAIL

info@meererbusch.immo

FIRMA

Meererbusch IMMO

WEBSITE

<https://meererbusch.immo>