



Kirschkern Immobilien

Exposé

26.02.2025

**Exklusive Maisonette Wohnung mit direktem Rheinblick,
luxuriöser Ausstattung, Pool, und TG-Platz.**

Bockumerstr 139, 40489 Düsseldorf



Am Wald.54,
40667 Alt-Meerbusch



<http://www.kirschkern-immobilien.de>



+49 176 55004748



info@kirschkern-immobilien.de

Zusammenfassung

Eckdaten

Immobilientyp	Maisonette
Baujahr	1973
Letzte Modernisierung / Sanierung	2023
Hausgeld	676,00 €
Verfügbar ab	Sofort
Objektzustand	Erstbezug nach Sanierung
Qualität der Ausstattung	Luxus

Garagen/Stellplätze

Art	Tiefgarage
Anzahl Stellplätze	1

Beschreibung

Ihr Unikat mit direktem 1-Lage-Rheinblick. So eine Eigentumswohnung findet man nur selten. Fahren Sie abends mit Ihrem Wagen per Knopfdruck in die Tiefgarage und starten Sie morgens den Tag mit direktem Blick auf den Rhein. Genießen Sie ihren Kaffee von einer der beiden Terrassen mit Blick auf das beruhigende Wasser und schwimmen Sie danach eine Runde im hauseigenen Pool.

Die Wohnung wird von Ihnen Erst bezogen und lässt keine Wünsche offen.

Das Raumangebot setzt sich wie folgt zusammen:

Obere Wohnebene: Eingangsbereich mit Garderobe, Gäste-WC, einem extra Zimmer, dem großen Wohnraum mit luxuriöser Einbauküche sowie der direkt anschließenden Terrasse.

Untere Wohnebene: Schlafbereich mit angrenzendem Luxus-Wellnessbad mit Dusche und Wanne, begehbarer Kleiderschrank, Loggia sowie einem weiteren kleinen Raum, in dem Sie die Hundebadewanne finden.

Ein Unikat, das eine ästhetische und luxuriöse Wohnkultur gewährleistet.

Fläche

Wohnfläche	ca. 135 m ²
Nutzfläche	ca. 135,00 m ²
Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Etagen	1. OG
Etagenzahl insgesamt	2

Preis

Kaufpreis	1.250.000 €
Grunderwerbsteuer	6,5 %
Maklerprovision (inkl. 19 % MwSt.)	3,57 % *
Notarkosten / Grundbucheintrag	2,0 %

* 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt.

Vertragsgrundlage unserer Leistung sind unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Dies ist der aktuelle Angebotskaufpreis. Wir weisen darauf hin, dass dieser Angebotskaufpreis fallen oder bei erheblicher Nachfrage nach Objekten dieser Art auch steigen kann.

Die Maklercourtage beträgt 3,57 % inkl. 19 % der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Sie ist verdient und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages und vom Käufer zu zahlen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Ausstattung

- Balkon
- Terrasse
- Einbauküche
- Keller
- Gäste-WC
- Bodenbelag: Parkett

Die hier angebotene Wohnung wurde 2023-2024 aufwändig und luxuriös saniert. In der ganzen Wohnung wurden nur die erlesenen Materialien verwendet.

So wurde die Wohnung komplett entkernt, saniert und durch einen renommierten Innendesigner und Architekten ausgestattet. Alle Wände und Decken sind in Q4 Qualität verarbeitet. Die gesamten Elektroleitungen in der Wohnung wurden erneuert und sind nun für ein Smarthome nutzbar. Alle Rohbauleitungen für die Küche und das Bad wurden neu verlegt. Der große Balkon erhielt neue Abdichtungen, ein neues Ablauf-System und neue Oberbeläge. Die Heizkörper wurden durch einen hochwertigen italienischen Hersteller ersetzt. Es wurden nur hochwertige Großformat-Keramikfliesen verwendet (3200/1600 mm), alle Fliesenschnitte sind auf 45 grade Gärung gearbeitet. Die Treppe besteht aus Parkett und verfügt über eine indirekte Beleuchtung, für den Bodenbelag wurde italienisches Fischgräten-Parkett verwendet.

Küche OG:

Edle Einbauküche von Molteni mit großer Kochinsel und E-Geräten von Gaggenau und Bora, die Arbeitsplatte besteht aus Keramik Inalco, die Küchenfronten sind in Stahl- und Furnieroptik, die Barhocker von Cattalan Italia

OG:

Garderobe und Ankleide von Molteni

Designerlampen und Lichtdesign von Flos, Lodes, Occhio und Terzani (in der ganzen Wohnung)

Bad UG:

Ein komplett ausgestattetes Luxusbad mit Wanne und Dusche. Die Wachtischmöbel sind aus edlem Marmor, die Keramik stammt von NOORT Italien

Bad und Sanitärausstattung wurden von Dornbracht und Gessi erbracht, das Badezimmer hat eine eigene Fußbodenheizung

Die Schiebetüren und Festelemente sind von Rimadesio

UG:

Begehbarer, maßgefertigter Kleiderschrank

Eine eigene Hundebadewanne

Alle Drehtüren sind wandbündige Türen

Bett von Molteni

Die gesamte Luxusausstattung sowie der Tiefgaragenstellplatz sind im Kaufpreis inkludiert.

Angaben zum Energieausweis

Energieausweis	Energieausweis liegt zur Besichtigung vor
Wesentliche Energieträger	Gas
Heizungsart	Gas-Heizung

Lage

Gehören Sie zu den wenigen Glücklichen, die in den Genuss des direkten Panorama-Rheinblickes kommen. Diese Traumwohnung liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Düsseldorfs. Wittlaer bietet eine hohe Lebensqualität und liegt nur unweit des ebenso beliebten und historischen Stadtteils Kaiserswerth.

Ob Shoppen in den vielfältigen Boutiquen oder die Erledigung von alltäglichen Gängen und Einkäufen. Sie finden alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes nur unweit von ihrer Wohnung.

Sie erfahren hier einen hohen Freizeitwert in Kombination mit rascher Anbindung an die Düsseldorfer Stadt sowie den internationalen Düsseldorfer Flughafen.

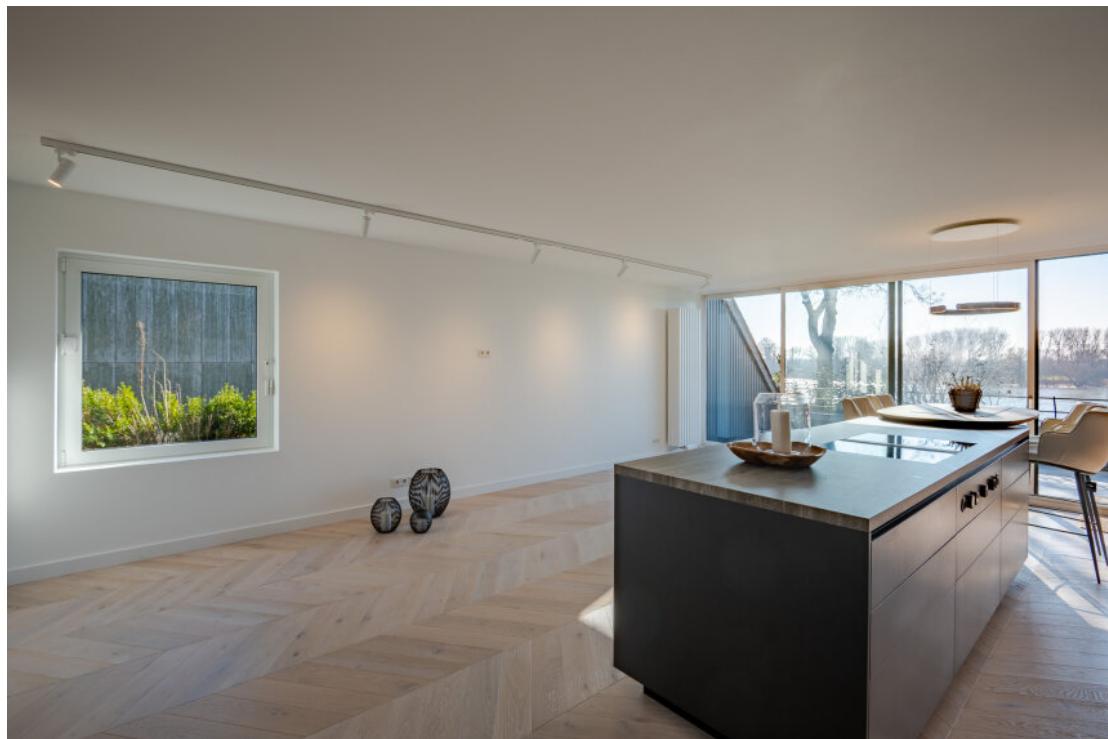
Bilder



Küchenwert: 160 000 €.



Reichlich Platz und Licht.



Ihre weitläufige Wohnküche.



Der direkte Rheinblick.



Das Gäste-WC mit echtem Marmor



Dinner with a view.



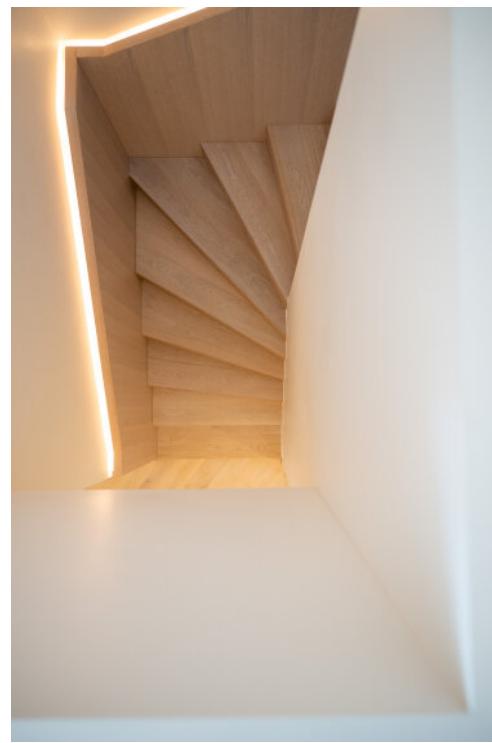
Ihr privater Sonnenbalkon.



Der sichere Eingangsbereich.



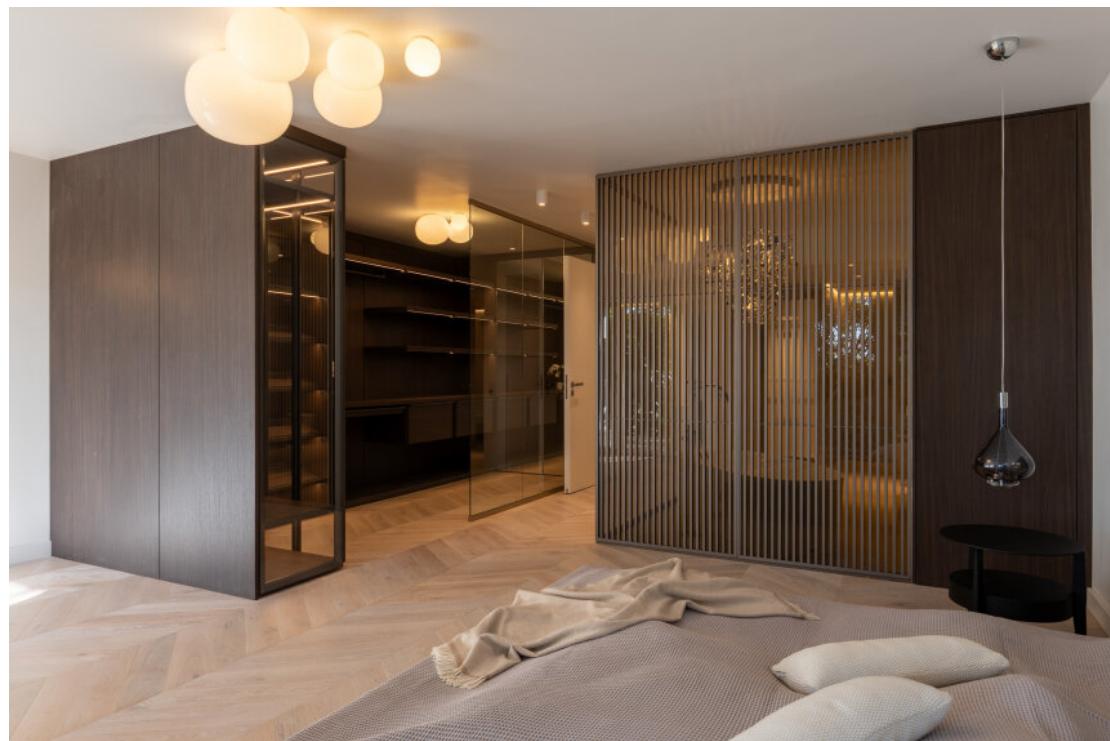
Zweites Zimmer mit Lichtdesign



Treppe aus Parkett.



Flur im UG.





Ihr privates Bad-purer Luxus.





Designer Lichtkonzept.





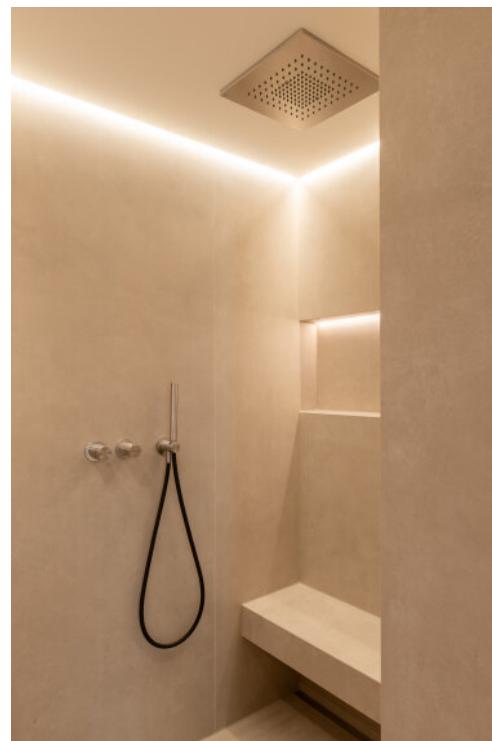
Marmor und Feinstein.



Erlesene Details.



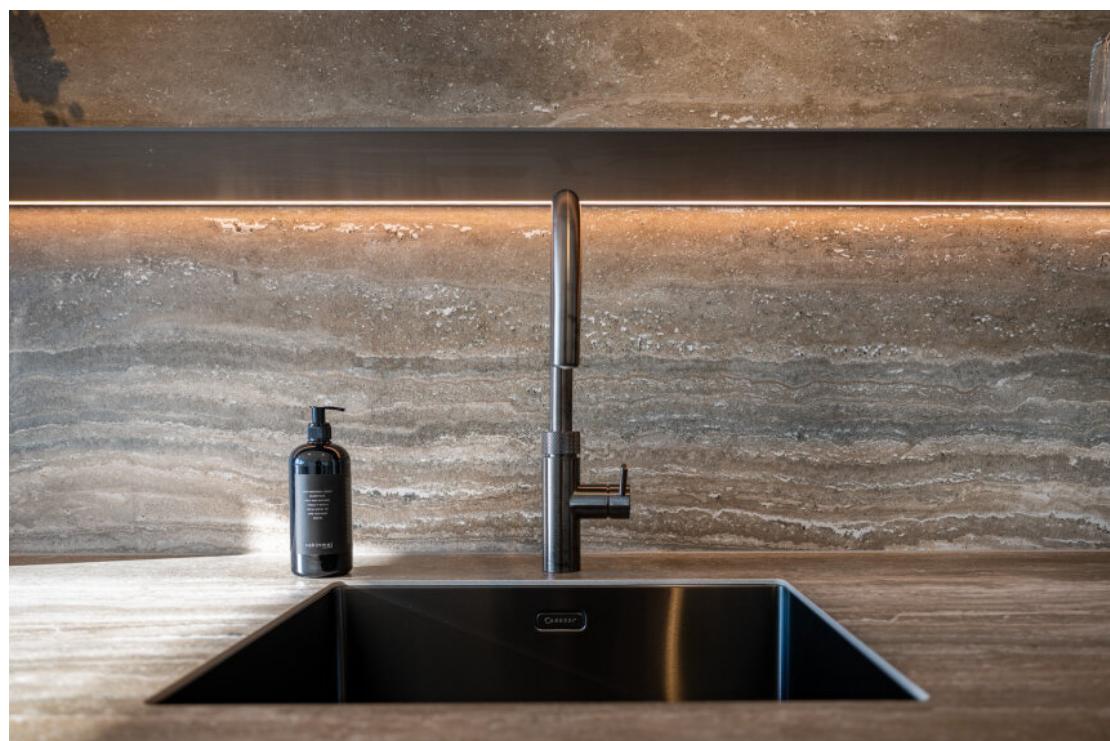
Der hauseigene Pool im Keller.



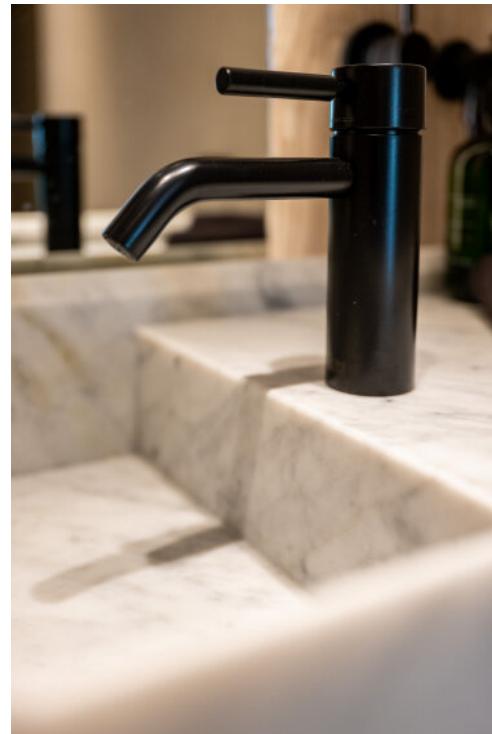
Details Bad UG.

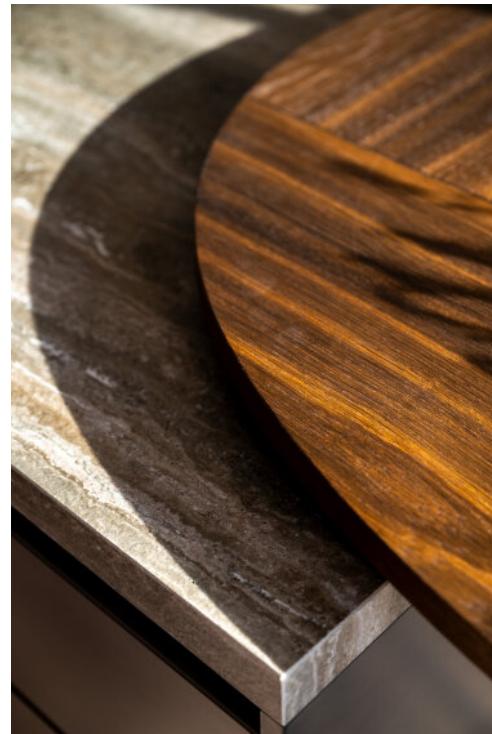












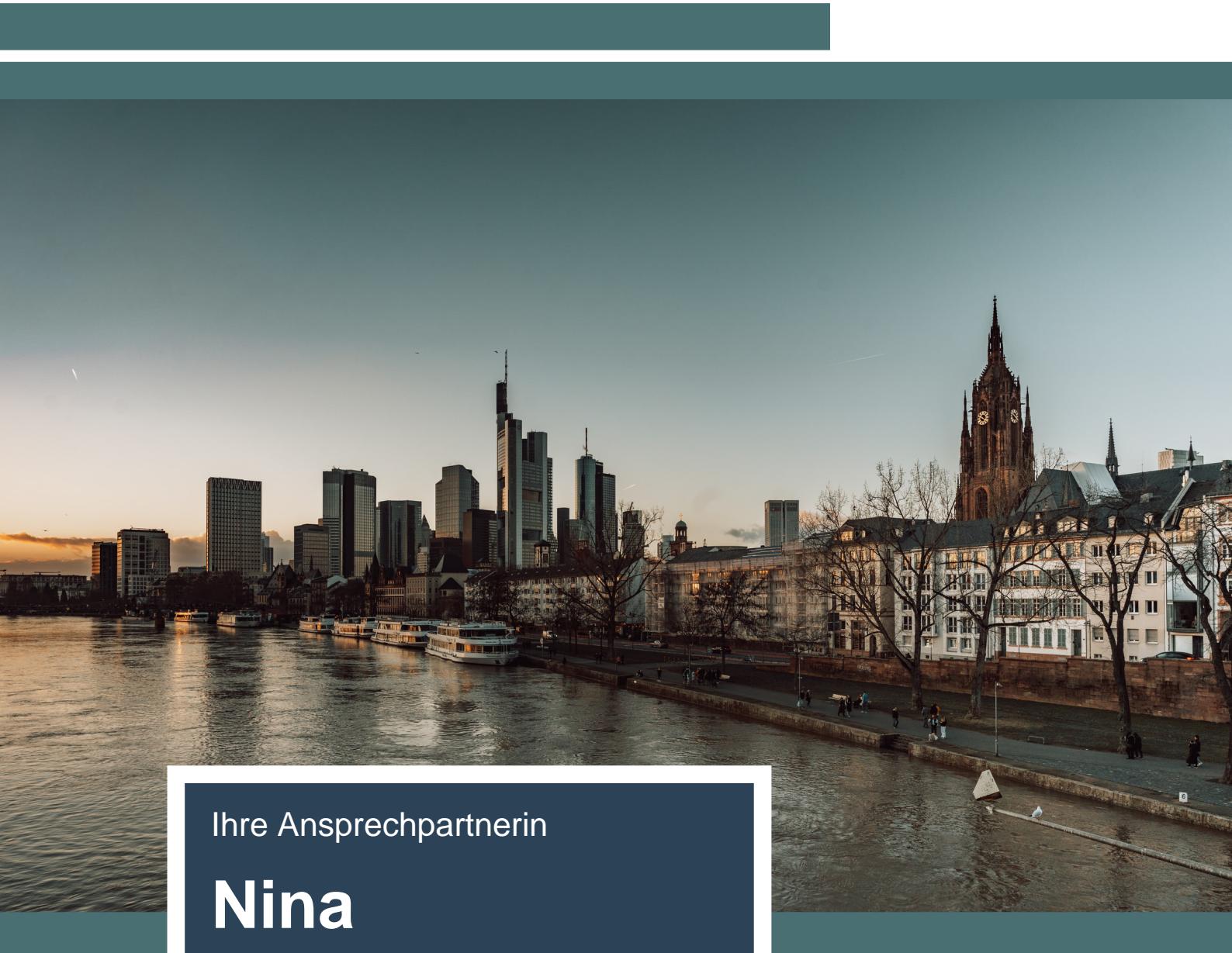


Ihre Ansprechpartnerin



Frau Nina Tschierske
Kirschkern Immobilien
Am Wald.54, 40667 Alt-Meerbusch

Mobil: +49 176 55004748
E-Mail: info@kirschkern-immobilien.de
Web: <http://www.kirschkern-immobilien.de>



Ihre Ansprechpartnerin
**Nina
Tschierske**



Am Wald.54,
40667 Alt-Meerbusch



<http://www.kirschkern-immobilien.de>



+49 176 55004748



info@kirschkern-immobilien.de