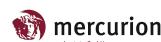


# Düsseldorf-Lohausen: Klassische Stadtvilla mit eingewachsenem Gartenparadies



Köhlstrasse 5  
40474 Düsseldorf

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 221,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 790.000,00 EUR  
Scout-ID: 158097063



#### Ihr Ansprechpartner:

mercurion real estate GmbH  
Herr Dirk Schröllkamp  
E-Mail: d.schroellkamp@mercurion.de  
Tel: +49 2159 921610  
Mobil: +49 172 2620991  
Web: <http://www.mercurion-realestate.de>

Haustyp:	Villa
Grundstücksfläche ca.:	690,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	120,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	6
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1936
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	1990
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas leicht
Endenergiebedarf:	244,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	G
Baujahr laut Energieausweis:	1936
Bezugsfrei ab:	Sofort
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Provision für Käufer: 3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

# Düsseldorf-Lohausen: Klassische Stadtvilla mit eingewachsenem Gartenparadies



**Köhlstrasse 5**  
40474 Düsseldorf

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 221,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 790.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Dieses repräsentative Architektenhaus aus den 30er Jahren ist ein Muss für Liebhaber des großzügigen Wohnens. Die optisch äußerst ansprechende, freistehende Stadtvilla mit dem schönen, sonnigen Garten bietet ausreichend Platz für Familien oder Menschen, die das großzügige Wohnen schätzen. Mit einigen- überwiegend kosmetischen- Renovierungsarbeiten bietet sich hier die seltene Gelegenheit, eine rundum ansprechende Villa mitten im lebendigen Düsseldorf zu bewohnen. Zu erwähnen sind noch individuelle künstlerische Details an der Fassade sowie der liebevoll angelegte Garten mit Südausrichtung und einem kleinen Wintergarten. Hier lässt sich nach einem anspruchsvollen Arbeits- oder Familientag wunderbar entspannen.

## Ausstattung:

Mitten im beliebten Düsseldorf und dennoch im Grünen befindet sich die schöne Stadtvilla mit vielen stilistischen Details aus den 30er Jahren.

Sie betreten das Haus durch die klassische Kassetten- Eingangstür, nachdem Sie ihr Auto bequem vor der Haustür geparkt haben.

Die helle Diele verfügt über ein kleines Tageslicht Gäste-WC. Von der Diele aus gelangen Sie in die Küche mit direktem Austritt auf eine der beiden Terrassen. Der geräumige Wohn- Essbereich mit anschließendem Kamin- bzw. Klavierzimmer lässt das Sonnenlicht durch die großen Fenster-Schiebeelemente direkt in die Räume fallen und erzeugt eine wohlige, einladende Atmosphäre. Die zweite Terrasse bietet Platz für ausschweifende Dinnerrunden im harmonisch angelegten Garten. Über eine antike Holztreppe gelangen Sie ins 1. OG. Ein freundliches Homeoffice Zimmer und 2 Schlafzimmer mit Bad en Suite und einer begehbaren Ankleide sowie einer riesigen Dachterrasse, mit freiem Blick in den Garten, sorgen für komfortables Wohnen auf ganzer Linie. Das Masterbad beinhaltet eine Eckbadewanne, Dusche und einen Doppelwaschtisch. Vom Flur aus führt eine schmalere Treppe ins Dachgeschoss des Hauses. Dort ist wieder viel Platz für Kinder und-/oder Gäste. 2 Schlafzimmer, ein Duschbad und ein Spielzimmer bzw. Abstellraum runden das insgesamt großzügige Raumangebot dieser Immobilie ab.

Im Kellergeschoss befinden sich eine Sauna, eine Werkbank, die Gasheizung und diverse Abstellflächen.

Wer ein entsprechendes Platzangebot schätzt, wird viel Freude an dieser besonderen Immobilie finden.

## Lage:

Im Herzen von Düsseldorf-Lohausen liegt die Köhlstrasse 5, welche architektonisch geprägt ist von freistehenden Stadtvillen aus den späten 30er Jahren. Das gesamte Wohnumfeld ist sehr gepflegt und weist viel Baumbestand aus. Die Gärten der umliegenden Häuser grenzen an den eigenen Garten und schaffen eine kleine, grüne Oase mitten in der Stadt. Unweit des Hauses befindet sich ein kleiner Kinderspielplatz.

Parkmöglichkeiten befinden sich in der XL Garage auf dem Grundstück, direkt vor der Haustür und auf der Straße.

Verkehrstechnisch ist die Villa sehr gut angebunden und somit ein idealer Wohnort für Berufspendler. Der Flughafen Düsseldorf,

die B8 und die A44 sind schnell zu erreichen. Die U-Bahn Station „Lohausen“ (U79) befindet sich in fußläufiger Distanz und mit dem Auto gelangen Sie in weniger als 10 Minuten ins Zentrum von Düsseldorf.

## Sonstiges:

Gerne möchten wir Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich präsentieren, damit Sie sich einen eigenen Eindruck verschaffen können. Idealerweise machen Sie sich vorab ein Bild von der Lage und vereinbaren bei Gefallen einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.

Bitte nehmen Sie eine diskrete Außenbesichtigung vor, da das Objekt noch bewohnt ist.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Alle Angaben dieses Exposés und Angebots sind ohne Gewähr. Bei den Maßen auf den Grundrissen handelt es sich um ca. Angaben und sind daher ohne Anspruch auf Gewähr zu verstehen.

Die Informationen basieren ausschließlich auf Informationen, welche wir von unserem/r Auftraggeber/in übermittelt bekommen haben.

Wir übernehmen keine Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Angaben. Eine Zwischenverkauf bleibt uns vorbehalten.

Provision: Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

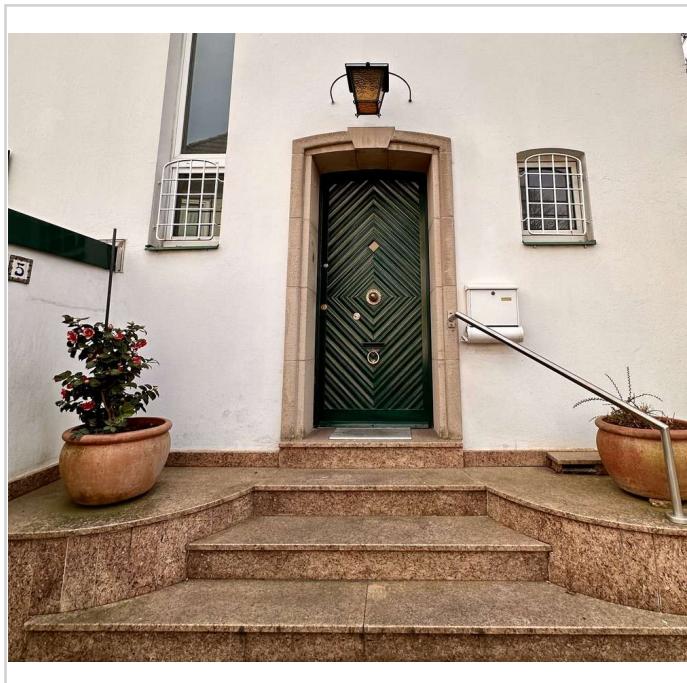
Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

## Düsseldorf-Lohausen: Klassische Stadtvilla mit eingewachsenem Gartenparadies



**Köhlstrasse 5**  
40474 Düsseldorf

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 221,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 790.000,00 EUR



Eingangsbereich



Köhlstr. Ansicht



Gartenansicht



Garage mit Eingangsbereich

## Düsseldorf-Lohausen: Klassische Stadtvilla mit eingewachsenem Gartenparadies

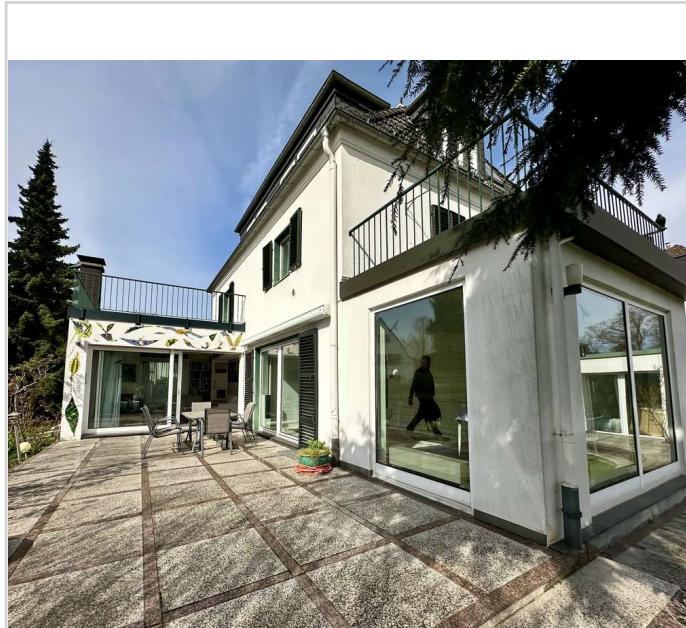


**Köhlstrasse 5**  
40474 Düsseldorf

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 221,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 790.000,00 EUR



Hausansicht



Terrasse



Sitzplatz Terrasse



Gäste WC

## Düsseldorf-Lohausen: Klassische Stadtvilla mit eingewachsenem Gartenparadies



**Köhlstrasse 5**  
40474 Düsseldorf

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 221,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 790.000,00 EUR



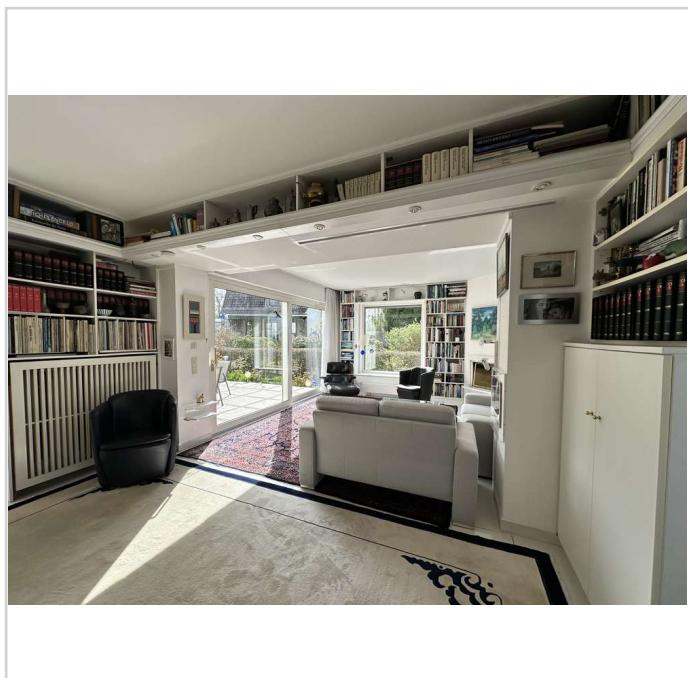
Garten



Küche



Esszimmer



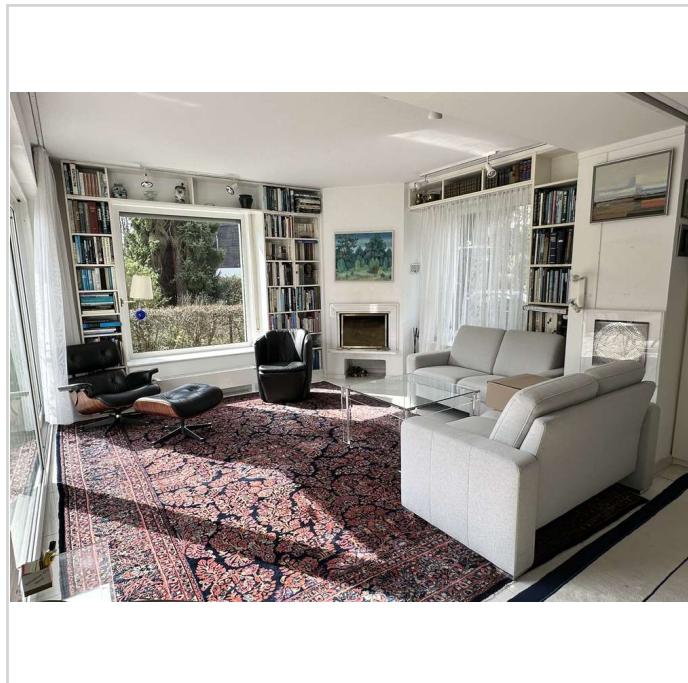
Wohnzimmer

## Düsseldorf-Lohausen: Klassische Stadtvilla mit eingewachsenem Gartenparadies

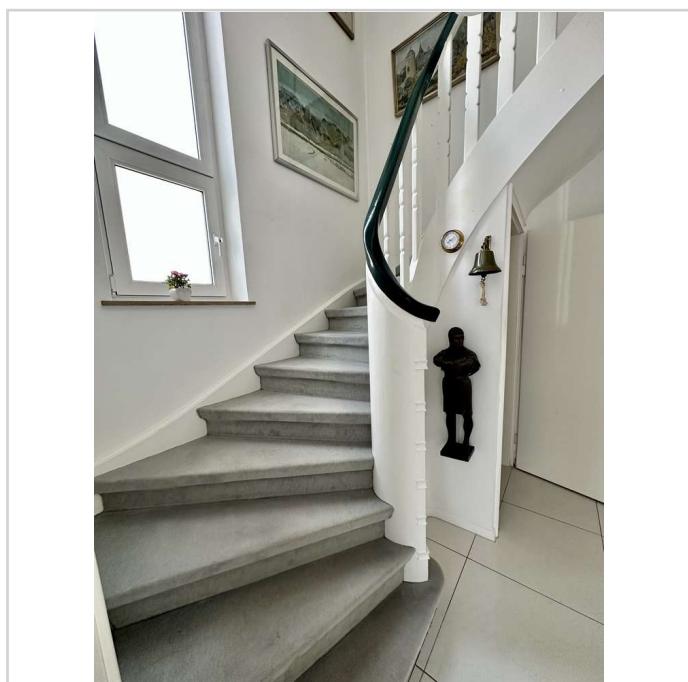


**Köhlstrasse 5**  
40474 Düsseldorf

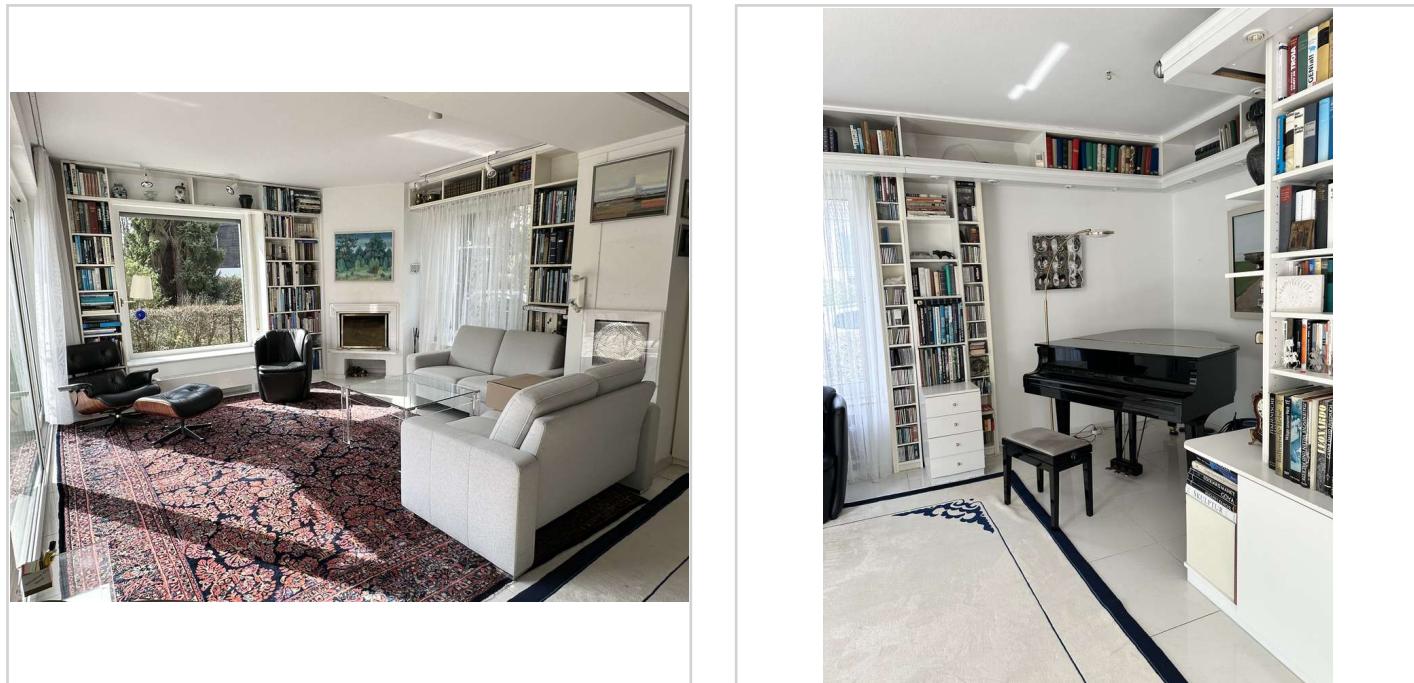
Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 221,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 790.000,00 EUR



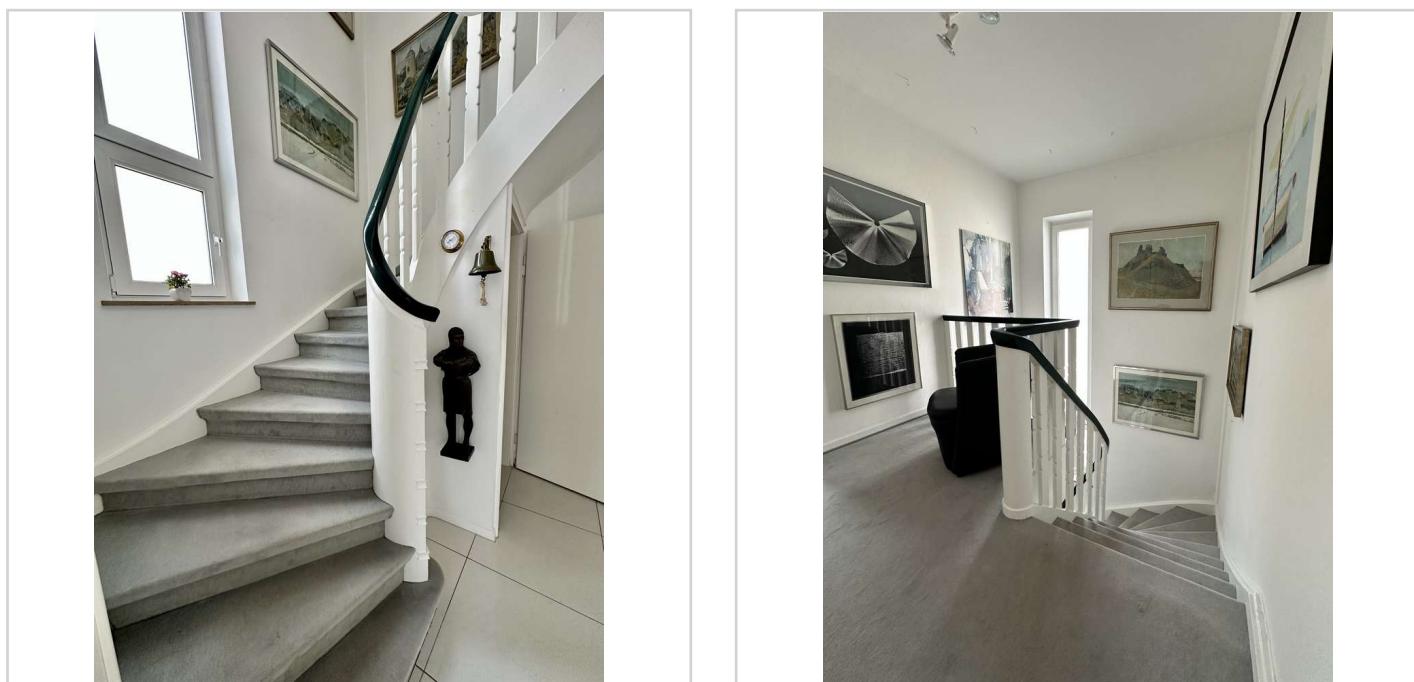
Wohnzimmer mit Kamin



Treppenhaus ins 1. OG



Musikecke



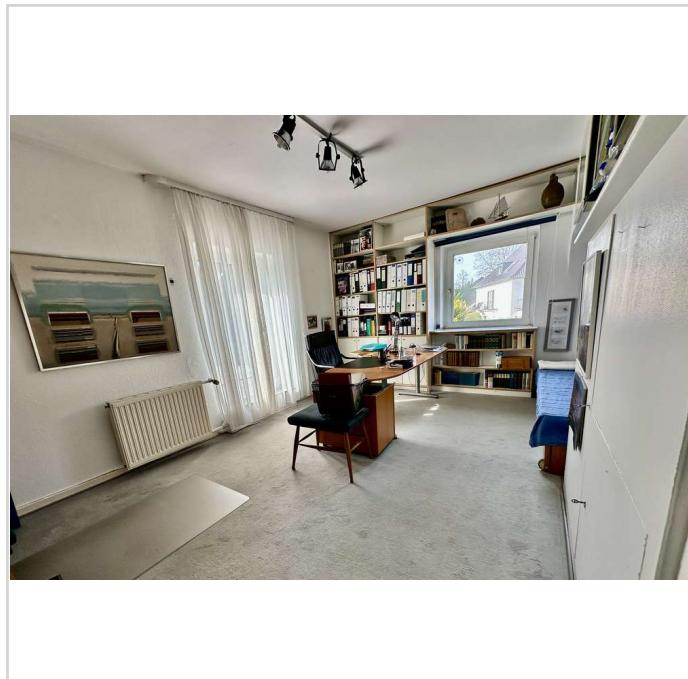
Diele im 1. OG

## Düsseldorf-Lohausen: Klassische Stadtvilla mit eingewachsenem Gartenparadies

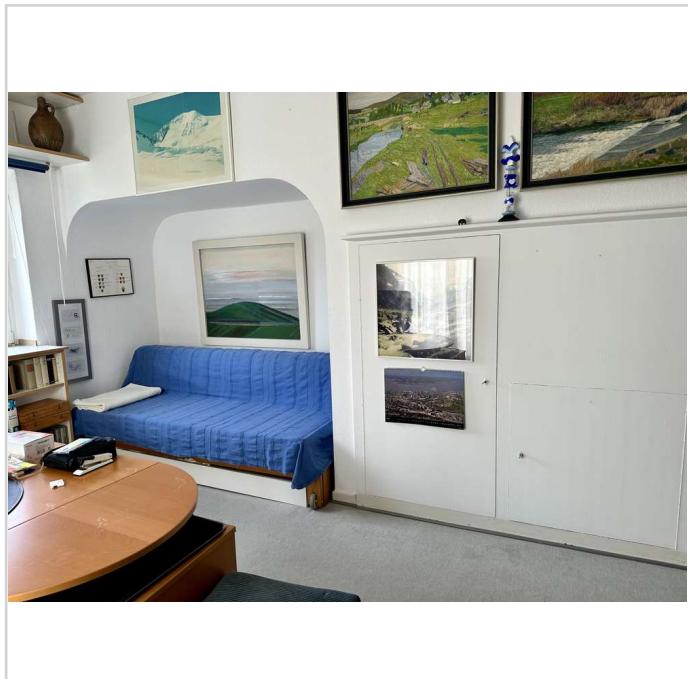


**Köhlstrasse 5**  
40474 Düsseldorf

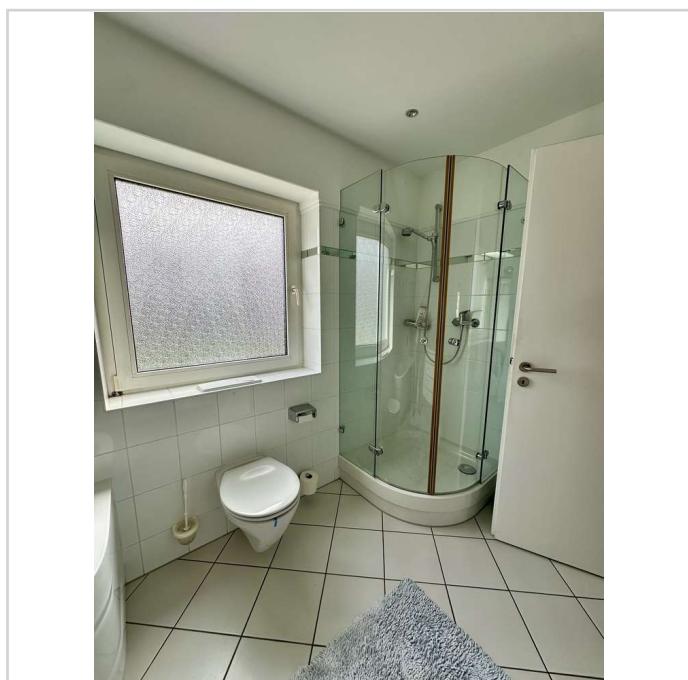
Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 221,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 790.000,00 EUR



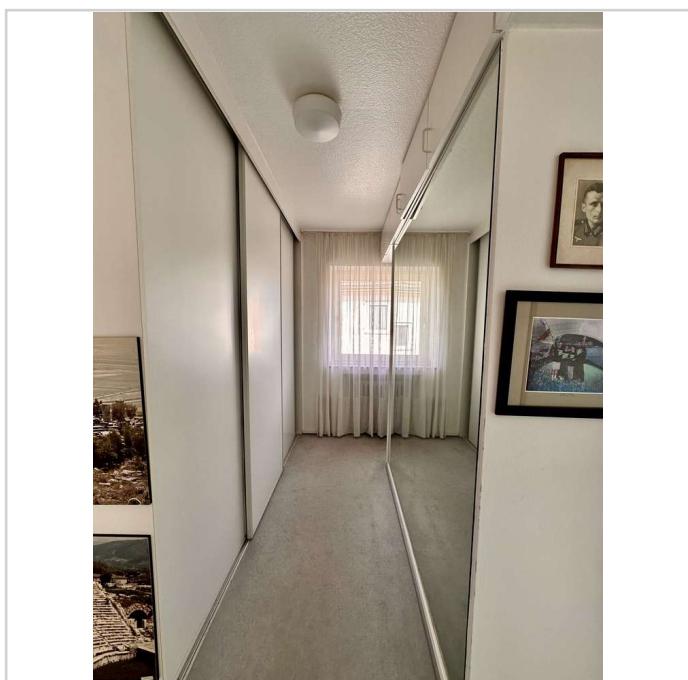
Büro im 1. OG



Büro im 1. OG



Masterbad en Suite



Ankleide

## Düsseldorf-Lohausen: Klassische Stadtvilla mit eingewachsenem Gartenparadies

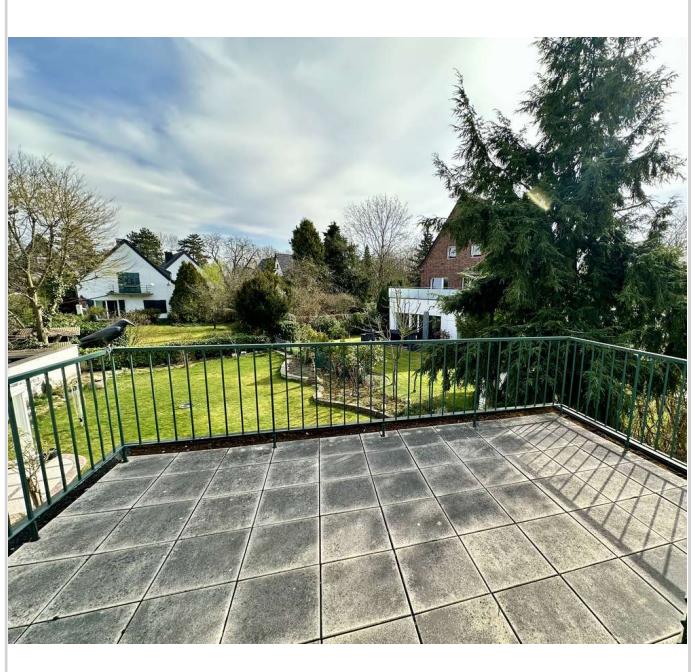


**Köhlstrasse 5**  
40474 Düsseldorf

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 221,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 790.000,00 EUR



Masterschlafzimmer



Sonnenterrasse vor Schlafzimme



Stiege ins DG



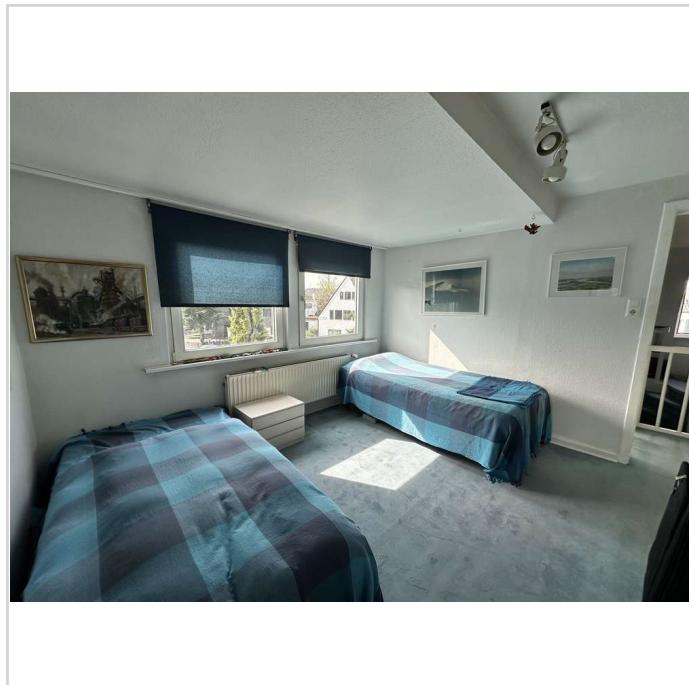
1. Kinderzimmer im 2. OG

## Düsseldorf-Lohausen: Klassische Stadtvilla mit eingewachsenem Gartenparadies

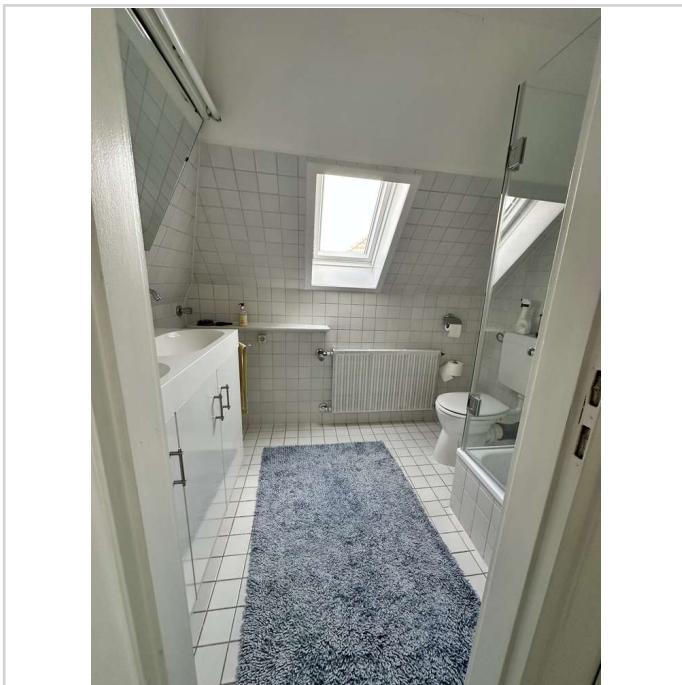


**Köhlstrasse 5**  
40474 Düsseldorf

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 221,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 790.000,00 EUR



IMG\_5832



Bad DG

## Düsseldorf-Lohausen: Klassische Stadtvilla mit eingewachsenem Gartenparadies



Köhlstrasse 5  
40474 Düsseldorf

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 221,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 790.000,00 EUR

