



Ankommen und Wohlfühlen
Wohnen mit Geschichte und natürlicher
Leichtigkeit

GUT NAUENHOF befindet sich in ruhiger
Alleinlage innerhalb eines
Landschaftsschutzgebietes zwischen Meerbusch,
Willich und Düsseldorf. Umgeben von Feldern,
Pferdeweiden und altem Baumbestand genießen
Sie ein naturnahes Wohnumfeld mit guter
Anbindung an die Metropole.

Düsseldorfs Innenstadt und der internationale
Flughafen sind in rund 16 Minuten erreichbar; die
nahegelegenen Autobahnen A44, A52 und A57
bieten optimale Verbindungen in alle Richtungen.
Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten
sowie medizinische Versorgung liegen im nahen
Willich oder Osterath. Zahlreiche Golf- und
Reitanlagen, Radwege und Naherholungsgebiete
ergänzen das hochwertige Freizeitangebot.

Hier verbinden sich Ruhe, Qualität und
historisches Ambiente zu einem Zuhause, in dem
man ankommt und sich vom ersten Moment an
rundum wohlfühlt.



Die Einheit begeistert durch eine großzügige, durchdachte Raumstruktur: Im Erdgeschoss erstreckt sich ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit einer hochwertigen Einbauküche, einem Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC sowie der Zugang zum privaten Freisitz.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein stilvoll ausgestattetes Badezimmer, ein WC, eine Ankleide und ein zentraler Flur. Hochwertige Materialien, historische Elemente und moderne Technik prägen das besondere Wohngefühl.

Der private Gartenbereich mit Terrasse und Freisitz rundet dieses außergewöhnliche Zuhause ab.



STILVOLL WOHNEN

Mit rund 151 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen vereint diese lichtdurchflutete Wohnung historischen Charme mit modernem Familienleben. Sie befindet sich in der exklusiven Hofanlage GUT NAUENHOF – eingebettet in die Natur und dennoch nur wenige Minuten von Düsseldorf entfernt.

Wohnfläche	151,34 qm
Etagen	2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl WC's	2
Größe Terrasse	13,17 qm
Größe Freisitz	21 qm

Visualisierung: Wohn- & Essbereich mit offener Küche



Visualisierung: Schlafzimmer



Wir vermitteln Werte.

Kinderzimmer



Vollausgestattetes Badezimmer mit bodentiefer Dusche



Ausstattung und Highlights

- Drei Schlafzimmer
- Ein vollwertiges Badezimmer und 2 zusätzliche WCs
- Großzügiger Essbereich mit direktem Anschluss an die Küche (ca. 26,4 m²)
- Wohnbereich mit ca. 24,33 m²
- Hauswirtschaftsraum und zusätzliche Abstellfläche
- Hochwertige Einbauküche
- Echtholzparkett
- Natursteinfliesen
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Terrasse (ca. 13,17 m², zu 50 % angerechnet)
- Freisitz (ca. 21 m², zu 33,33 % angerechnet)
- Fußbodenheizung und moderne Haustechnik
- Denkmalgerechte Sanierung mit steuerlichen Vorteilen (Denkmal-AfA)
- Ruhige Alleinlage in einem hochwertigen, naturnahen Wohnumfeld

Grundriss



Erdgeschoss



Obergeschoss

Wir vermitteln Werte.

Kaufpreis

Kaltmiete Wohnung :

2.421,- €

Nebenkosten Wohnung :

454,- €

Garagenmiete :

200,- €

Miete, gesamt :

3.075,- €

Sonstiges

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen, die uns von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir nicht. Die Grundrisse dienen Ihrer Orientierung, sind in Teilen vereinfacht und schematisch dargestellt und können vom tatsächlichen Zustand abweichen.

Für Flächenangaben übernehmen wir keine Gewähr. Das Angebot ist freibleibend; ein Zwischenverkauf bleibt ausdrücklich vorbehalten.



Kontakt



Maletz und Hoffstedde GmbH & Co. KG
Wilhelmshöhe 8a
47058 Duisburg

Fon 0203 – 3177 3277
Fax 0203 – 3177 3278

info@maletz-hoffstedde.de
www.maletz-hoffstedde.de

Heiner Hoffstedde
Tel. : 0172 / 8744294
Mail: heiner.hoffstedde@maletz-hoffstedde.de



Wir sind Mitglied im Immobilienverband Deutschland, dem IVD. Der Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen steht mit seinen Mitgliedern in der Verantwortung, am nachhaltigen Funktionieren des Immobilienmarktes mitzuwirken. Dabei setzt sich der IVD für eine effektive Förderung und die Sicherung freiheitlicher und wirtschaftlich erfolgreicher Berufsausübung seiner Mitglieder ein.



Wir stehen zu unserem Wort und überlassen nichts dem Zufall.
Dafür stehen wir mit unserem Namen. Seit über 27 Jahren!

Heiner Hoffstedde