



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, Pferdeweidern 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 Koch- und Essbereich mit einer hochwertigen Einbauküche, einem separaten Wohnbereich, einem Hauswirtschaftsraum, Abstellraum, WC sowie der Zugang zum privaten Freisitz mit Weitblick ins Grüne.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein stilvoll ausgestattetes Badezimmer, und ein zentraler Flur mit Blick auf den Essbereich. 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 141,88 m<sup>2</sup> Fläche 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	141,88 qm
Etagen	2
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl WC mit Dusche	1
Größe Terrasse	19,82 qm
Größe Freisitz	21 qm

Einbauküche



Eingangsbereich und Luftraum



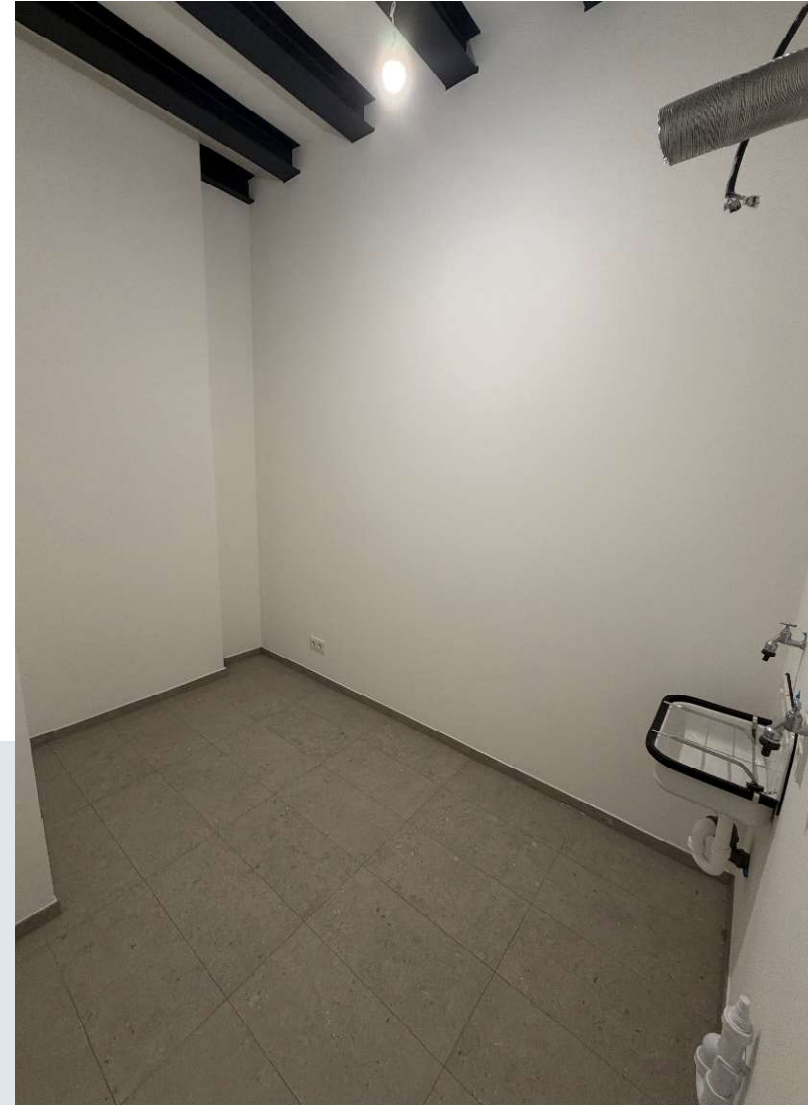
Wohnbereich Visualisierung



Aussicht vom privaten Freisitz



Bad und Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss



Visualisierung: Schlafzimmer und Kinderzimmer



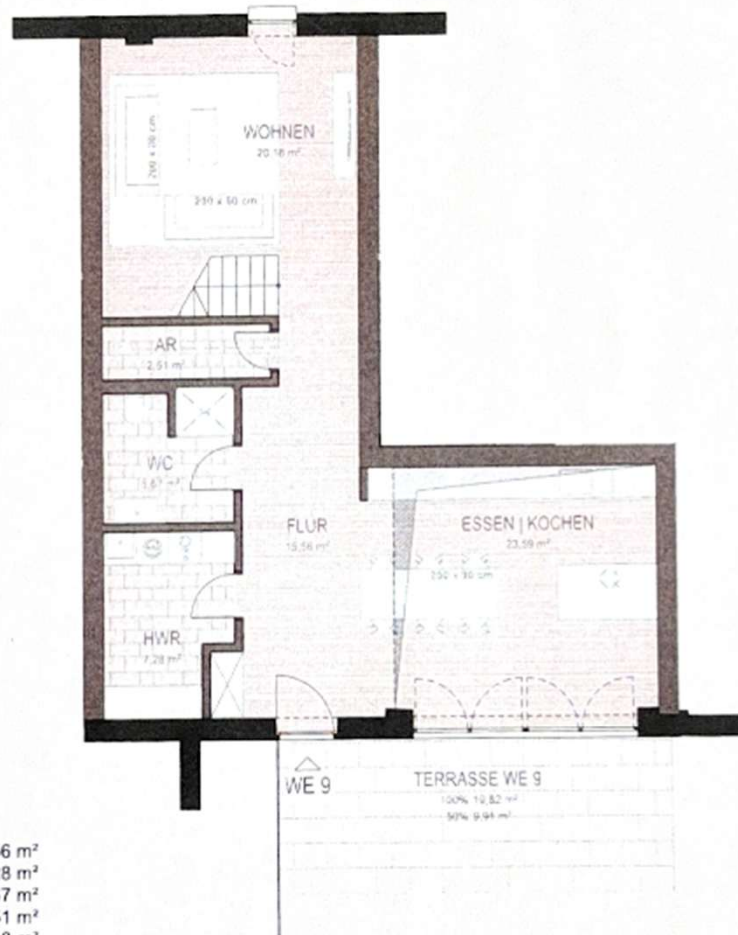
Vollausgestattetes Badezimmer mit bodentiefer Dusche



## Ausstattung und Highlights

- Zwei Schlafzimmer
- Ein vollwertiges Badezimmer und ein zusätzliches WC mit bodentiefer Dusche
- Großzügiger Essbereich mit direktem Anschluss an die Küche (ca. 23,59 m<sup>2</sup>)
- Wohnbereich mit ca. 20,18 m<sup>2</sup>
- Hauswirtschaftsraum und zusätzliche Abstellfläche
- Hochwertige Einbauküche
- Echtholzparkett
- Natursteinfliesen
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Terrasse (ca. 19,82 m<sup>2</sup>, zu 50 % angerechnet)
- Freisitz (ca. 21 m<sup>2</sup>, zu 33,33 % angerechnet)
- Fußbodenheizung und moderne Haustechnik
- Denkmalgerechte Sanierung mit steuerlichen Vorteilen (Denkmal-AfA)
- Ruhige Alleinlage in einem hochwertigen, naturnahen Wohnumfeld

Grundriss



**WE 9 |**  
ERDGESCHOSS

FLUR	15,56 m <sup>2</sup>
HWR	7,28 m <sup>2</sup>
DUSCHBAD	5,67 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2,51 m <sup>2</sup>
WOHNEN	20,18 m <sup>2</sup>
ESSEN   KOCHEN	23,59 m <sup>2</sup>
TERRASSE 50%	9,91 m <sup>2</sup>
FREISITZ 33,33%	7,00 m <sup>2</sup>

SUMME EG 91,70 m<sup>2</sup>

**WE 9 |**  
OBERGESCHOSS

FLUR	6,34 m <sup>2</sup>
BAD	8,94 m <sup>2</sup>
KIND	15,16 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	19,74 m <sup>2</sup>

SUMME OG 50,18 m<sup>2</sup>

**GESAMT 141,88 m<sup>2</sup>**

## Kaufpreis

Kaltmiete Wohnung :	2.341,- €
Nebenkosten Wohnung :	300,- €
Garagenmiete insg. :	240,- €
<hr/>	
Miete, gesamt :	2.881,- €



## 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



**Henning Hoffstedde**

**Tel. : 0151 / 17581719**

**Mail: [henning.hoffstedde@maletz-hoffstedde.de](mailto:henning.hoffstedde@maletz-hoffstedde.de)**

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

Fon 0203 – 3177 3277

Fax 0203 – 3177 3278

[info@maletz-hoffstedde.de](mailto:info@maletz-hoffstedde.de)

[www.maletz-hoffstedde.de](http://www.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**