



Exklusives Altbaujuwel in Premiumlage – Ihre Stadtvilla in Oberkassel

Objektart	Reihen 1-3 Familien-Stadtvilla
Grundstück	ca. 177 m ²
Zimmer	8 Zimmer / 3 Küchen / 3 Bäder + 2 GWC
Gesamtfläche	ca. 323 m ² (ca. 52 m ² Nutzfläche)
Baujahr	1927
Highlights	• Charmante Altbau-Stadtvilla • Voll unterkellert • Ruhiger Garten mit Südwest-Ausrichtung • Renoviert / modernisiert 2025 • Perfekt für Mehrgenerationenwohnen • Großes Entwicklungspotenzial für Kapitalanleger oder Eigennutzer • Rheinwiesen fußläufig erreichbar (ca. 2 Minuten)
Kaufpreis	2.990.000 EUR



STADTVILLA IN DÜSSELDORFER BESTLAGE MIT GROSSEM POTENZIAL

Mitten in Alt-Oberkassel, einer der begehrtesten und charmantesten Viertel der Stadt Düsseldorf, steht diese 1927 errichtete Stadtvilla. Geprägt von Straßen mit altem Baumbestand und historischen Stilfassaden bietet die Straße eine verkehrsberuhigte Lage in Rheinnähe und des Kaiser-Wilhelm-Rings. Die weitläufigen Rheinwiesen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und die Luegallee, Oberkassels begehrte Einkaufs- und Flaniermeile mit erlesenen Boutiquen, charmanten Cafés und ausgezeichneten Restaurants, liegt in unmittelbarer Nähe.

Urbanes Lebensgefühl und Lifestyle verbinden sich nur wenige Gehminuten entfernt im exklusiven Trendviertel Belsenpark, das mit hochwertigen Geschäften, Feinkostläden und Gastronomie zum Verweilen einlädt. Für eine besondere Lebensqualität sorgt zudem der Barbarossaplatz, wo ein beliebter Wochenmarkt zweimal wöchentlich frische Produkte und regionale Spezialitäten in einem charmanten, beinahe dörflichen Ambiente bietet.

Ein umfangreiches Bildungs- und Freizeitangebot vor Ort, von Kindergärten, Schulen, Sportvereinen bis zum Wochenmarkt am Barbarossaplatz, sowie die schnelle Anbindung an die U-Bahn-Linien U70 bis U77 und an die Autobahnen A52 und A57 unterstreichen die erstklassige Lage.



GEBÄUDEBESCHREIBUNG UND WOHNFLÄCHE

Die Villa wurde in massiver Bauweise mit charakteristischer Backsteinfassade errichtet und fügt sich harmonisch in die historische Nachbarschaft ein. Das Haus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund **323m²**. Diese verteilt sich auf das Unter- (Sockel-) , Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss. Zusätzlich stehen etwa 52 m² Nutzfläche im Untergeschoss einem Spitzboden sowie weitere Kellerräume zur Verfügung.

Die Liegenschaft ist aktuell in drei Wohneinheiten aufgeteilt; im Rahmen einer Modernisierung könnten die Einheiten zu einer großzügigen Stadtresidenz zusammengeführt werden.





AUFTEILUNG DER EINZELNEN GESCHOSSE

- Erdgeschoss: Hier befinden sich die repräsentativen Empfangsräume – zwei großzügige Wohnräume mit hohen Decken, eine Küche mit Balkon, ein Badezimmer sowie ein Abstellraum.
- 1. Obergeschoss: Auf dieser Etage liegen ein großer Wohnraum, ein Schlafzimmer, Küche und Bad sowie ein weiterer Balkon.
- Dachgeschoss: Das Dach beherbergt ein Schlafzimmer mit Bad en Suite, ein GästeWC mit eigener Dusche sowie zwei zusätzliche Zimmer.
- Spitzboden: Ein zusätzlicher Spitzboden bietet weitere Abstellflächen.
- Sockelgeschoss/Untergeschoss: Diese Ebene verfügt über ein eigenes Entrée, einen Wohn-/Schlafraum, eine Küche, ein Badezimmer sowie einen, Abstellraum und weiterer ein Balkon.
- Kellergeschoss: Mehrere Abstellräume und ein potenzieller Weinkeller ergänzen das Raumangebot. Hier findet sich auch der Zugang zu dem kleinen Südgarten

Hohe Decken, originale Stilelemente wie Stuck, Eichen- bzw. Fischgrätparkett und gusseiserne Heizkörper prägen den Charme der Altbauvilla.

Das Entrée ist mit großformatigen Marmorplatten gestaltet. Drei nach Süden ausgerichtete Balkone und der geschützte Garten bieten sonnige Freiräume auf verschiedenen Ebenen.





B AUSUBSTANZ UND MODERNISIERUNGSPOTENZIAL

Die Stadtvilla besitzt eine solide Substanz; die Wände, Decken und Dachkonstruktion wurden seinerzeit in Massivbauweise errichtet. Ein Energiebedarfsausweis mit Endenergiebedarf von 119,2 kWh/(m²·a) liegt vor. Die vorhandene erneuerte Zentralheizung nutzt Gas.

Ein Großteil der Fenster besteht aus einfach verglasten Holzrahmen, sie verleihen der Fassade viel Charakter. Die Elektroinstallation ist vermutlich aus den 1970er-Jahren. Hier bietet sich eine Modernisierung an, um moderne Sicherheitsstandards zu erfüllen und Komfort zu gewährleisten..

Im Jahr 2025 wurden umfassende Malerarbeiten im gesamten Haus ausgeführt, die Teppichböden erneuert und in sämtlichen Nebenräumen hochwertiger Vinylboden verlegt.

Besonders das Treppenhaus erstrahlt seither in neuem Glanz: Frisch gestrichen, mit anthrazitfarbenem Teppichboden versehen und durch einen stilvoll schwarzen Handlauf akzentuiert, vermittelt es einen gepflegten und repräsentativen Gesamteindruck.





POTENZIAL UND NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

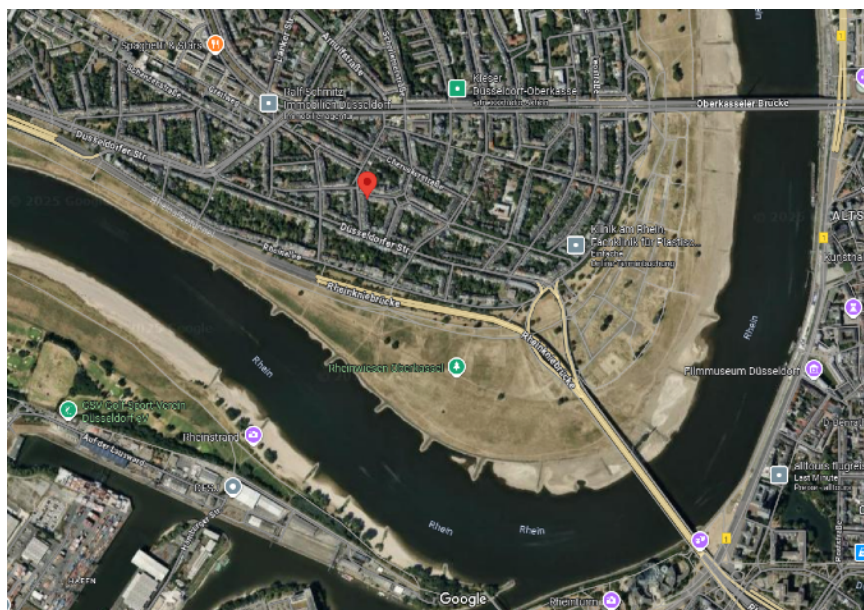
Die außergewöhnliche Größe und der flexible Grundriss eröffnen zahlreiche Nutzungsoptionen. Ob als großzügiges Ein- bis Dreifamilienhaus, Mehrgenerationenhaus, repräsentatives Domizil mit Praxis oder Büro, Kapitalanlage oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten, dieses Anwesen lässt sich individuell gestalten. Die Verbindung der drei bestehenden Einheiten zu einem imposanten Townhouse bietet sich an. Dank der ausgezeichneten Lage, der historischen Bausubstanz und der vorhandenen Originalelemente eignet sich die Immobilie sowohl für anspruchsvolle Eigennutzer als auch für vorausschauende Kapitalanleger, die den Charme des Altbaus erhalten und gleichzeitig moderne Wohnansprüche umsetzen möchten.







VISUELLE ANSICHT DER LAGE IN DÜSSELDORF-OBERKASSEL



DETAILS

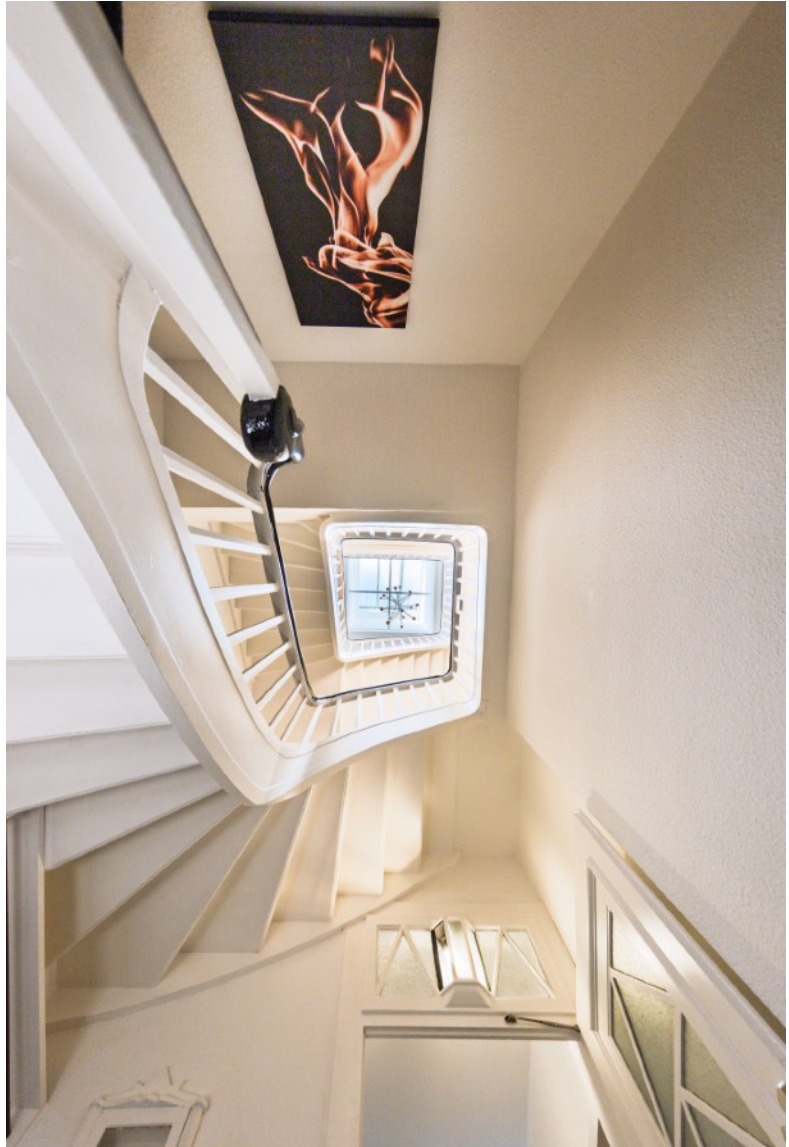
- **Begehrte Wohnlage:** Ruhige Seitenstraße in Düsseldorf-Oberkassel, einem der charmantesten Viertel der Stadt
- **Architektonisches Flair:** Geprägt von historischen Stilfassaden und baumbestandenen Straßen
- **Rheinnähe:** Spazierwege, Rheinauen und Rheinwiesen nur wenige Minuten entfernt
- **Lifestyle & Shopping:** Luegallee und Belsenpark mit Boutiquen, Feinkostläden, Cafés und Restaurants in Gehweite
- **Lebendiges Viertel:** Gastronomie- und Kulturszene mit internationalen Küchen, unabhängigen Geschäften und Sehenswürdigkeiten wie der St.-Antonius-Kirche
- **Wochenmarkt:** Barbarossaplatz mit frischen Produkten und dörflichem Flair, zweimal wöchentlich
- **Vielfältige Freizeitmöglichkeiten:** Rheinpromenade, Hansallee, Kaiser-Friedrich-Ring und traditionsreiche Großveranstaltungen wie die Düsseldorfer Kirmes
- **Optimale Verkehrsanbindung:** U-Bahnhof Belsenplatz (Linien U70, U74, U75, U76, U77) und Buslinien mit direkter Verbindung in die Innenstadt
- **Schnelle Erreichbarkeit:** Über die Oberkasseler Brücke in wenigen Minuten zu Oper, Tonhalle und weiteren Kulturinstitutionen
- **Beste Infrastruktur:** Kurze Wege zu Kindergärten, Schulen, Flughafen und Autobahnen



FAZIT

Mit ihrer Kombination aus klassischer Architektur, exzellenter Lage und umfangreichem Entwicklungspotenzial stellt die Stadtvilla in der Wildenbruchstraße 81 ein seltenes Angebot im Herzen von Düsseldorf-Oberkassel dar.

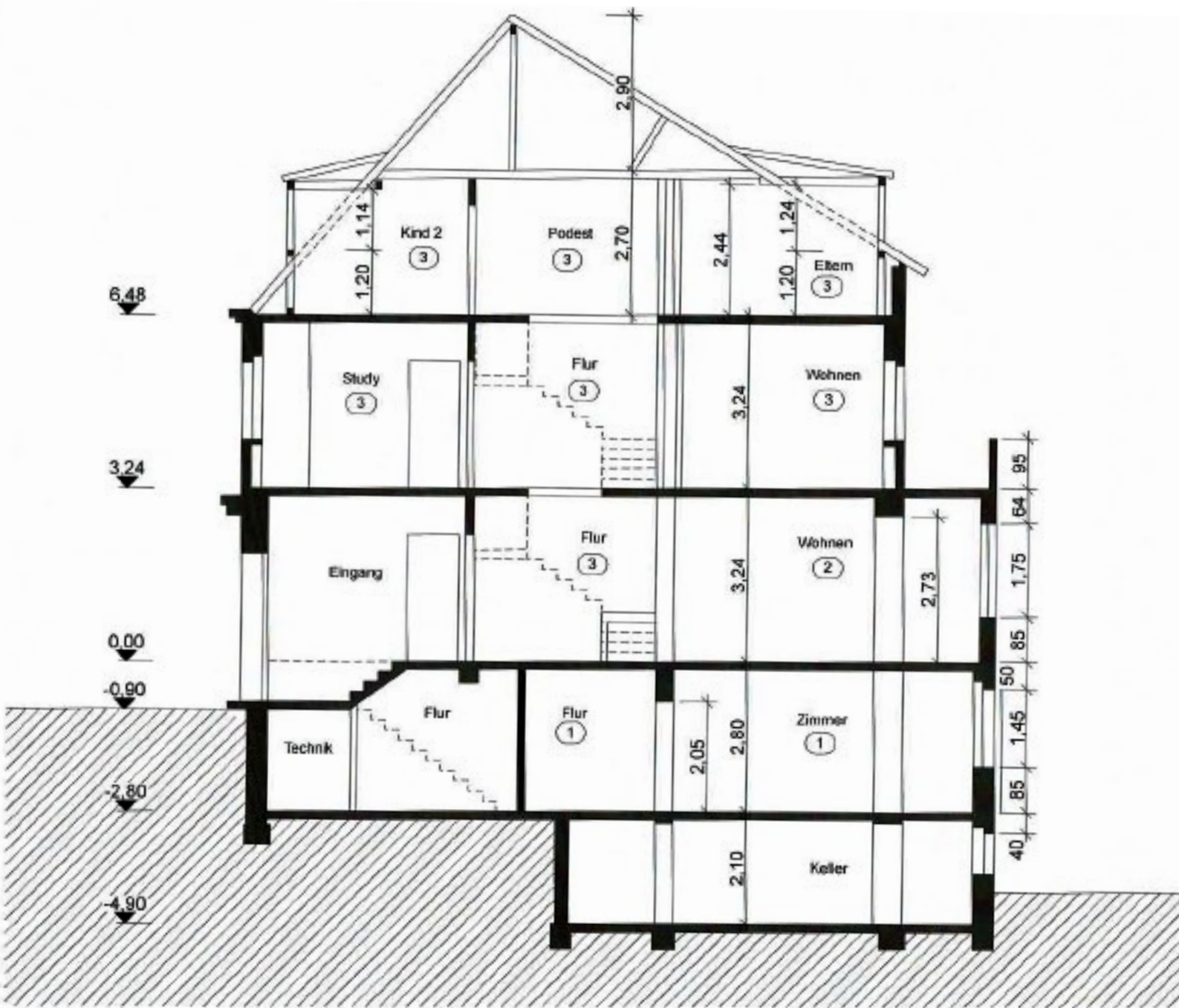
Die solide Bausubstanz, der familienfreundliche Grundriss und der geschützte Südgarten bilden eine ideale Ausgangsbasis für eine hochwertige Sanierung. Wer urbanes Lebensgefühl im historischen Umfeld sucht und eigene Ideen verwirklichen möchte, findet hier die perfekte Grundlage, um ein individuelles Zuhause von bleibendem Wert zu schaffen.

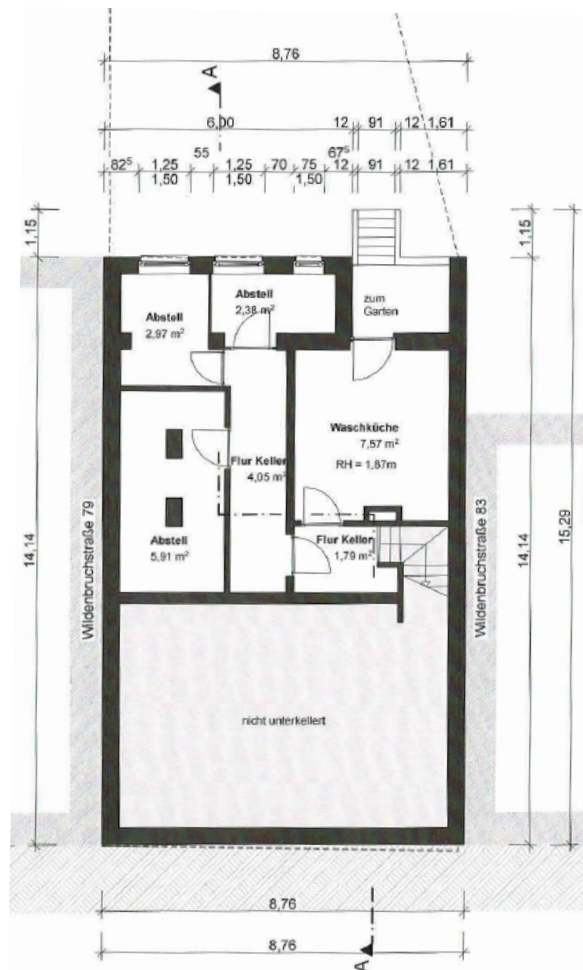


COURTAGEPASSUS

Im Falle des erfolgreichen Kaufvertragsabschlusses fordern wir (ImmoVibe Partners UG (haftungsbeschränkt)) eine von Ihnen direkt an uns zu zahlende Maklercourtage in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis. Diese ist mit Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Grundlage hierfür ist unsere bzw. die eines von uns beauftragten Dritten Ihnen gegenüber erbrachte vermittelnde und/oder nachweisende Maklertätigkeit. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

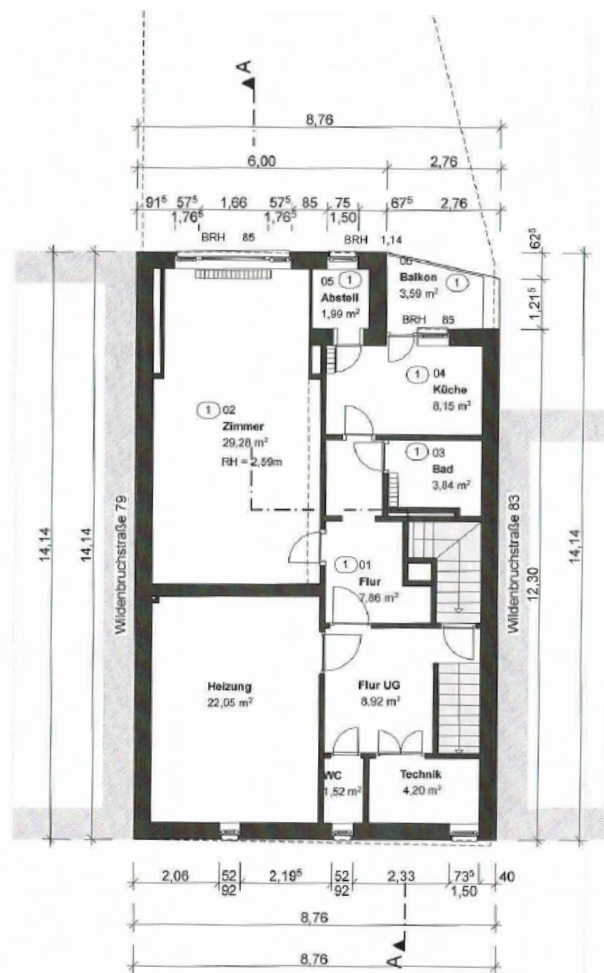
GRUNDRISS





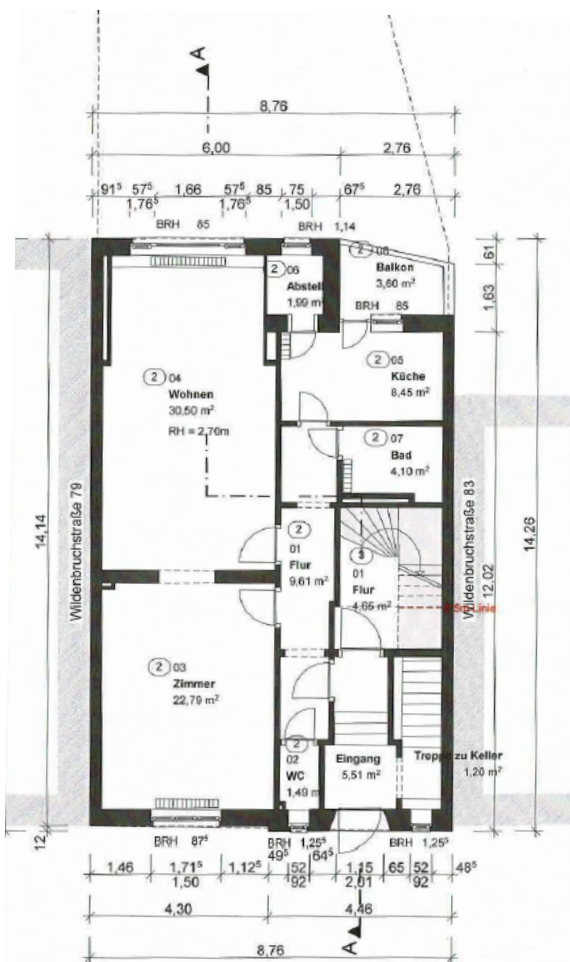
KG Kelleresgeschoss

1:100



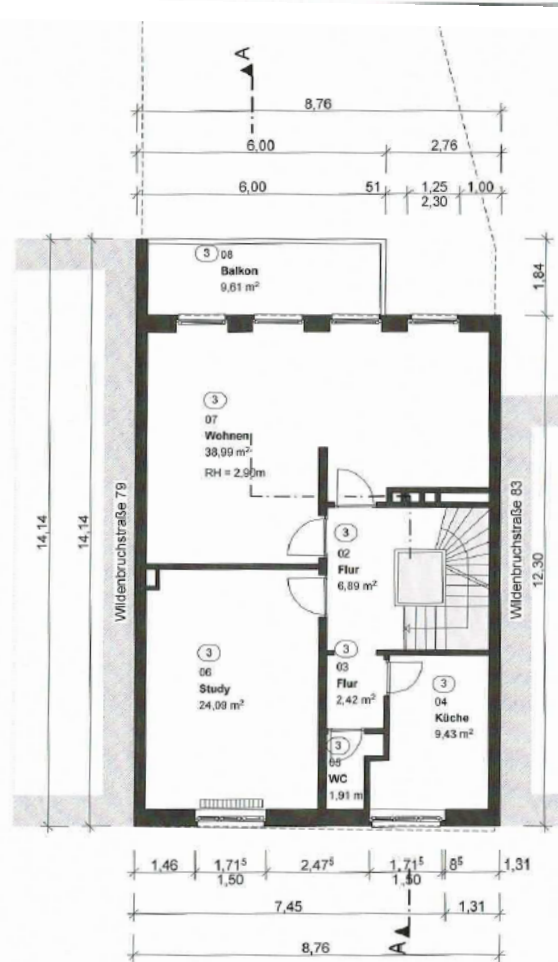
UG Untergeschoss

1:100



EG Erdgeschoss

1:100



OG Obergeschoss

1.













IHRE IMMOBILIE PERFEKT IN SZENE GESETZT







