

weber & weber
die immobilienkaufleute.

Zwei Einfamilienhäuser –
in historischer Hofanlage.



historische hofanlage. forsthaus. auf der jücht.

40589 düsseldorf-himmelgeist nordrhein-westfalen,
deutschland.

weber & weber
die immobilienkaufleute.

immobilienangebot-nr: w&w 010521



und jedem anfang wohnt ein zauber inne.

hermann hesse



lage. stadt düsseldorf.

Düsseldorf ist die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens und der Behördensitz des Regierungsbezirks Düsseldorf.

Die kreisfreie Stadt am Rhein ist mit 635.704 Einwohnern nach Köln die zweitgrößte Stadt des Landes. In Deutschland ist Düsseldorf nach Einwohnern die siebtgrößte Stadt. Düsseldorf ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr mit rund zehn Millionen Einwohnern und der Metropolregion Rheinland mit 8,6 Millionen Einwohnern. Die Stadt liegt im Kern des zentralen europäischen Wirtschaftsraumes.

Die Rheinmetropole gehört zu den fünf wichtigsten, international stark verflochtenen Wirtschaftszentren Deutschlands. Düsseldorf ist eine Messestadt und Sitz vieler börsennotierter Unternehmen, darunter der im DAX notierte Konzern Henkel. Zudem ist sie der umsatzstärkste deutsche Standort für Wirtschaftsprüfung, Unternehmens- und Rechtsberatung, Werbung und Kleidermode sowie ein wichtiger Banken- und Börsenplatz. Auch im Kunsthandel Deutschlands ist sie führend.

Düsseldorf besitzt mehrere Rheinhäfen. Sein Flughafen Düsseldorf Airport ist das interkontinentale Drehkreuz Nordrhein-Westfalens. Die Stadt ist des Weiteren Sitz von 22 Hochschulen, darunter die renommierte Kunstakademie Düsseldorf und die Heinrich-Heine-Universität. Überregionale Bekanntheit genießt Düsseldorf außerdem durch seine Altstadt („längste Theke der Welt“), seinen Einkaufsboulevard Königsallee („Kö“), seinen Düsseldorfer Karneval, den Fußballverein Fortuna Düsseldorf und den Eishockeyverein Düsseldorfer EG.

Weitere Anziehungspunkte sind zahlreiche Museen und Galerien sowie die Rheinuferpromenade und der moderne Medienhafen. Das Stadtbild wird auch durch zahlreiche Hochhäuser und Kirchtürme, den 240 Meter hohen Rheinturm, viele Baudenkmäler und sieben Rheinbrücken geprägt.

In einem Vergleich der Lebensqualität von 231 Großstädten in der Welt nimmt Düsseldorf den sechsten Platz ein.

Willkommen in der Landeshauptstadt.



lage. stadtteil himmelgeist.

Düsseldorf-**Himmelgeist** ist ein räumlich großer, doch einwohnerzahlenmäßig kleiner Stadtteil südlich der Innenstadt am Rhein gelegen.

Himmelgeist wurde erstmals 904 urkundlich als „quartam in humelgise“ erwähnt und ist somit älter als Düsseldorf.

Der Stadtteil ist geprägt von kleinen Straßen und großen Höfen. Seine hauptsächlich landwirtschaftliche Nutzung vermittelt den Flair eines kleinen, idyllischen Dörfchens.

Beliebte Ausflugsziele sind die Rheinfront, der südlich gelegene Rheinbogen sowie das Schloss Mickeln mit seinem 20 Hektar großen Park. In der Nachbarschaft liegen die Stadtteile Itter und Volmerswerth.

Der Fronhof

Der Fronhof war ursprünglich ein Grundherrlicher Hof und im vorliegenden Fall ein Königsgut der Karolinger. Der Hof ist damit die älteste schriftlich nachweisbare Siedlungsstelle im Düsseldorfer Süden.

Haus Mickeln

In einer Urkunde aus dem Jahre 1210 bestätigte Papst Innozenz III. der Abtei Altenberg diverse Besitzungen. Eine davon ist Haus Mickeln in Himmelgeist. Als Rittersitz war es 1418 als Besitz von den Herren von Capellen angegeben.

Die Pfarrkirche St. Nikolaus gehört zu den drei ältesten Kirchen im Stadtgebiet.

Himmelgeist gehört zu den reichsten Stadtteilen Düsseldorfs. Das jährliche Durchschnittseinkommen liegt hier bei 66.202 Euro.

Willkommen in Himmelgeist am Rhein.

die schönheit der dinge lebt in der seele dessen, der sie
betrachtet.

david hume



PARKPLATZ



historische hofanlage. forsthaus. auf der jücht.

Unikat in Alleinlage – Neue Gewänder in alter Kulisse.

An der Südspitze des Himmelgeister Rheinbogens sowie mitten in der Jücht gelegen, zeigt sich die „alte“ Hofanlage Forsthaus auf der Jücht, imposant, solitär und eingebettet in der Ruhe der Natur sowie mit geschichtlichem Ausdruck längst vergangener Zeiten.

Die Jücht, ein Naturschutzgebiet, mit vornehmlich, landwirtschaftlich genutzten Auen, zwischen Rheinbogen und den Stadtteilen Himmelgeist und Itter ist ein rares, noch erhaltenes Stück der typischen niederrheinischen Kulturlandschaft und wird geprägt durch den Wechsel von Wiesen und Ackerflächen, welche durch Pappelreihen und Hecken harmonisch gegliedert werden.

Das beeindruckende Ensemble aus historischem Jagdhaus, ehemaligem Stallgebäude und Remise wird mit viel Liebe zum Details nun behutsam in die Moderne überführt und hierbei in ein neues Wohnen der ganz besonderen Art.

Zwei Einfamilienhäuser auf einem parkgleichen und alt-gewachsenem Grundstück mit ca. 2.085,00m² Gesamtfläche werden künftig den Bewohnern einen Raum und ein Zuhause in nicht wiederkehrender Güte und Anmutung bieten.

Das Jagdhaus

Auf über ca. 167,00m² Wohnfläche und einem privatem Grundstücksanteil von ca. 702,00m² bieten sich im Erdgeschoss das geräumige Entree mit traditionellem Gäste-WC, ein erstes Zimmer zur freien Verwendung, der Wohnbereich mit Kamin, die weitläufige Wohnküche mit integriertem Essplatz und zwei Außenterrassen - für die schönen Stunden der Jahreszeiten. In der Bel-Etage mit spektakulären Raumhöhen von an die 3,50m darüber hinaus drei weitere Zimmer, das Schlafzimmer, ein separates Duschbad und das Masterbad – beides tagesbelichtet. Alles in Allem abgerundet durch einen Gewölbekeller für die guten Tropfen und viel Lukullisches.

Das Stallgebäude

Mit ca. 180,00m² Wohnfläche und einem privatem Grundstücksanteil von ca. 856,00m² teilt sich dieses im Erdgeschoss wie folgt: ein repräsentatives Entree, der ca. 55,00m² große Wohn- Essbereich mit Kamin, die bewusst offen gehaltene Küche zum Kochen unter Familie und Freunden, ein Zwischenzimmer – gestalten Sie nach Ihren Wünschen und Ihrem Bedarf -, der Haus- / Wirtschaftsraum, das Gäste-WC und eine Außenterrasse mit ca. 26,00m² Fläche - perfekt gen Süd gerichtet. Im Obergeschoss mit teils freiliegendem Dachgebälk ergänzt sich das Refugium mit drei weiteren Zimmern, das Schlafzimmer, ein separates Duschbad und das Masterbad – beides tagesbelichtet.

Vis á vis und in der Remise ist für beide Parteien reichlich und auskömmlich Platz für PKW's, Bikes and more vorhanden. Hierbei auch mit Wall-Box für die Elektromobilität.

Zwei unvergleichliche Landsitze mit Naturgenuss warten auf Sie.

Willkommen im *Forsthaus auf der Jücht*.

Sie sind herzlich eingeladen.



eckdaten. auf der jücht.

Typ: Hofanlage
Art: zwei Einfamilienhäuser
Baujahr: Modernisierung 2021/2022
Etagen-Gesamt: II
Gesamtgrundstück: ca. 2.085,00m²

Das Jagdhaus

Wohnfläche: ca. 167,00m²
Grundstück: ca. 702,00m²
Zimmer: 6
Bäder: 2
Gäste-WC: 1
Terrasse: 2
Gewölbekeller: 1

Das Stallgebäude

Wohnfläche: ca. 180,00m²
Grundstück: ca. 856,00m²
Zimmer: 5plus
Bäder: 2
Gäste-WC: 1
Terrasse: 1

PKW-Stellplätze: in der Remise
Zustand: neu, wertig, zeitgemäß
Übergabe: im Erstbezug nach Modernisierung
Bezugsfertig/- frei ab: II. Quartal 2022

Kaltmiete-Jagdhaus: € 2.815,-- p.m.
Nebenkosten-Jagdhaus: € 425,-- p.m.
Kaltmiete-Stallgebäude: € 2.995,-- p.m.
Nebenkosten-Stallgebäude: € 450,-- p.m.
PKW-Stellplätze: inklusive
Kautiön: je 3 Monatsgrundmieten







ausstattung. auf der jücht.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung der zwei Anwesen darf als sehr wertig sowie in Anlehnung an die Historie als stilgetreu und sowohl als hochmodern interpretiert bezeichnet werden.

Alle Standards in 2021/2022 neu.

Ein paar wenige Auszüge hierzu:

- eingefriedet in Hainbuchen- und Kirschlorbeerhecken
- Vorfahrt/ Zuwegungen in grauem Stein
- traditionelle Massivbauweise
- unter roter Pfanne
- graue Fassaden im Wärmedämmverbundsystem
- im Sockelbereich farblich abgesetzt
- erhabene Gauben
- Haustüranlagen in anthrazit
- Kunststofffenster außen anthrazit und innen weiß
- Dachflächenfenster; Velux
- vollständig mit elektrischen Rollläden
- Treppenhausanlage mit Holzstufen
- weiße Holzinntüren in Holzzargen
- weiß geputzte Innenwände
- massive Holzparkettböden
- teils frei gestellte Dachbalken
- teilweise 3,50m Raumhöhen
- neue Bäder und Gäste-WC's in zeitgemäßer Ausführung
- Sanitärobjekte in Markenqualitäten
- wertige Chromarmaturen
- beeindruckende Wohn-/ Essbereiche
- mit Kamin
- Wohnküche/ offene Küche
- Terrassen in grauen Platten belegt
- teils Wein-/ Gewölbekeller
- Remise als Park- und Lager-/ Staufläche
- Wall-Box
- Heizung als Luftwärmepumpe
- mit Solaranlage
- zentrale Warmwasseraufbereitung
- u.v.m.



energiekonzept.

Ausweisart:	Energiebedarfsausweis
Bedarfskennwert:	54,00 kWh/(m ² *a)
Träger:	Gas
Baujahr Gebäude:	2021/2022
Baujahr Wärmeerzeuger:	2021
Effizienzklasse:	A







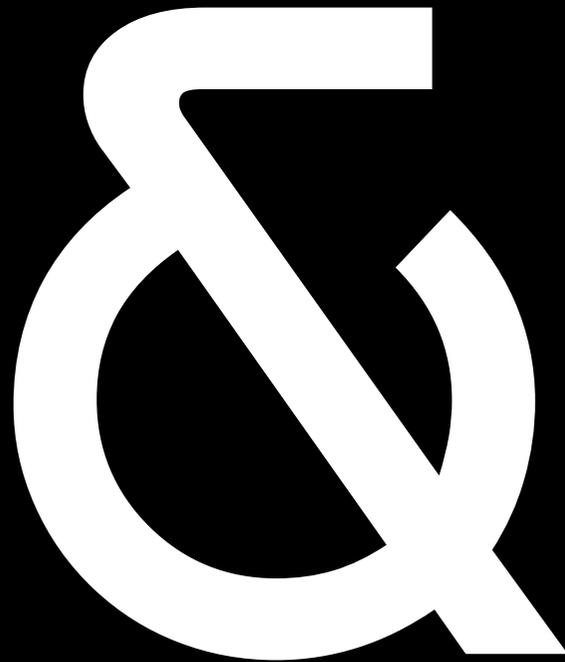
Jagdhaus

Stallgebäude

Remise

die schönheit eines augenblicks entdeckt man oft erst in
der erinnerung.

aimée de stael



weber & weber
die immobilienkaufleute.

+49 211 936 750 731
anfrage@zweiweber.de
zweiweber.de