

Objektbeschreibung

Standort und Markteinschätzung

Pempelfort grenzt direkt nördlich an die Innenstadt und erfreut sich weiterhin stark wachsender Nachfrage.

Hervorragende Verkehrsanbindungen an das Straßen- und Autobahnnetz, den ÖPNV, den Hauptbahnhof und den Flughafen Düsseldorf gewährleisten jederzeit ein hohes Maß an Mobilität.

Die Einkaufsmöglichkeiten sind bestens und neben zahlreichen Cafés und In-Lokalen findet sich auch hier eine Vielzahl von gutbürgerlichen Gaststätten.

Der angrenzende Hofgarten ist der Brückenschlag zur KÖ, der Altstadt und dem Rheinufer.

Der Stadtteil verbindet somit citynahes Wohnen mit einem hohen Freizeitwert in typisch rheinländisch herzlicher Lebensart.

Als ruhige Anliegerstraße liegt diese Immobilie in guter Wohnlage und wird schon mit dem Abschluss/Bezug (Ende 2007) des ersten vollendeten Bauabschnitts (hochwertige Eigentumswohnbebauung) auf dem Gelände des nahe gelegenen ehemaligen Derendorfer-Güterbahnhof weiter an Qualität gewinnen. Einen zusätzlichen Schub bringt die zukünftige Zusammenlegung des Hofgartens im Zuge der Entwicklung des KÖ-Bogens.

Wohnsituation

Das Gesamtprojekt ,ein alter Speditionshof, mit einem kernsanierten stilistischen Altbau zur Straße, einer modern gestalteten Neubauung mit darunter liegender Tiefgarage und einem begrünten Innenhof ist eine außergewöhnlich anspruchsvolle Bebauung. Gerade die im Innenhof liegende Neubebauung vermittelt den Eindruck einer Oase und dennoch liegt sie inmitten der Stadt.

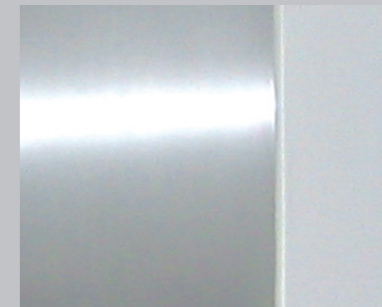
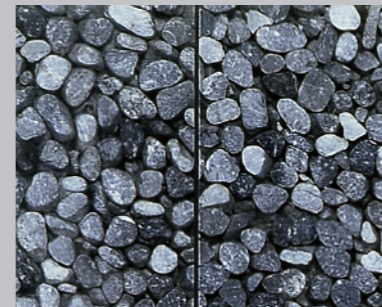
Aufgrund des Zuschnitts und Aufteilung verbunden mit dem separaten Zugang zum eigenen Stellplatz in der Tiefgarage gleicht diese Einheit eher einem modernen Stadthaus als einer Wohnung.

Die Möglichkeit der nutzbaren Trennung der Immobilie in Wohnen und Gewerbe (mit separatem Zugang) ist ebenfalls als sehr positiv zu betrachten, da sich hierdurch die Flexibilität des Grundrisses nochmals erhöht. Denn neben

dem sehr anspruchsvollen Zweipersonenhaushalt ist er ebenso für Familien und auch für Selbstständige und Freiberufler von Interesse.

In Ansatz zu bringen ist die Wohnfläche von ca. 180 qm verbunden mit einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 45 qm und einem Tiefgaragenstellplatz. Die gesamte Bandbreite der architektonischen, technischen und stilistischen Einbauten, Ausstattungen und Details werden auf den folgenden Seiten kurz erläutert bzw. bebildert. Die wichtigsten sind die teils hohen Decken, der ruhiger Atriumhof, die sonnige Dachterrasse, die Kamine, die Sauna, Glattputzwände/-decken, Eiche Massivparkett, die vielen direkten und auch indirekten Leuchten und die hochwertige Poggenpohl-Küche und luxuriöse Badausstattung.

Weiter positiv zu bewerten ist die nette Nachbarschaft des Gebäudekomplexes mit dem einmal jährlich stattfindenden Innenhof-Sommerfest.



Das Erdgeschoss

Im Erdgeschoss gibt es im **Dielenbereich** neben den Möglichkeiten für Garderobe und Abstellfläche, ein Gäste-**WC**. In allen Bädern sind große Basaltino Natursteinplatten verlegt, Regenkieselplatten an den Wänden, sonst glatt, weiss verputzt. Alle Amaturen sind von Dornbracht und WC, Urinale und Waschbecken, von Phillip Starck, Spiegel sind wandbreit angebracht.

Im offenen **Wohn- und Küchenbereich** wurde, wie in allen Wohnbereichen des Hauses, massives Eichenparkett verlegt und die Wände glatt, weiss verputzt. Der Wohnbereich verfügt über einen großen Kamin mit seitlich angebrachten, Vollholz Eichensideboard. Die Terrassentüren zum Aussenbereich in Küche und Wohnraum lassen sich bodeneben zurückschieben und vergrößern so diese Bereiche um den Innenhof. Die Küche ist von Poggenpohl und alle Geräte, wie Backofen, Cerankochfeld, eingebaute Kaffemaschine, Doppeltüriger Kühlschrank mit Eisfach, von namenhaften Herstellern.

Das helle **Atelier** lässt sich komplett vom Hauptgebäude trennen, besitzt einen separaten Eingang, Duschbad und die representative Arbeitsgalerie ist mit aufwendiger Stahlträgerkonstruktion ausgebildet. Im Kellergeschoss befinden sich Konferenzraum und Edelstahl-Teeküche mit Theke.



WC	3	qm
Wohnen	33,5	qm
Küche	18	qm
Innenhof	10	qm
	54,5	qm
Atelier	26	qm
Duschbad	4	qm



Essen



Küche



Küche



Wohnzimmer



Treppe



Lichtkuppel



2 Gäste WC



Atelier

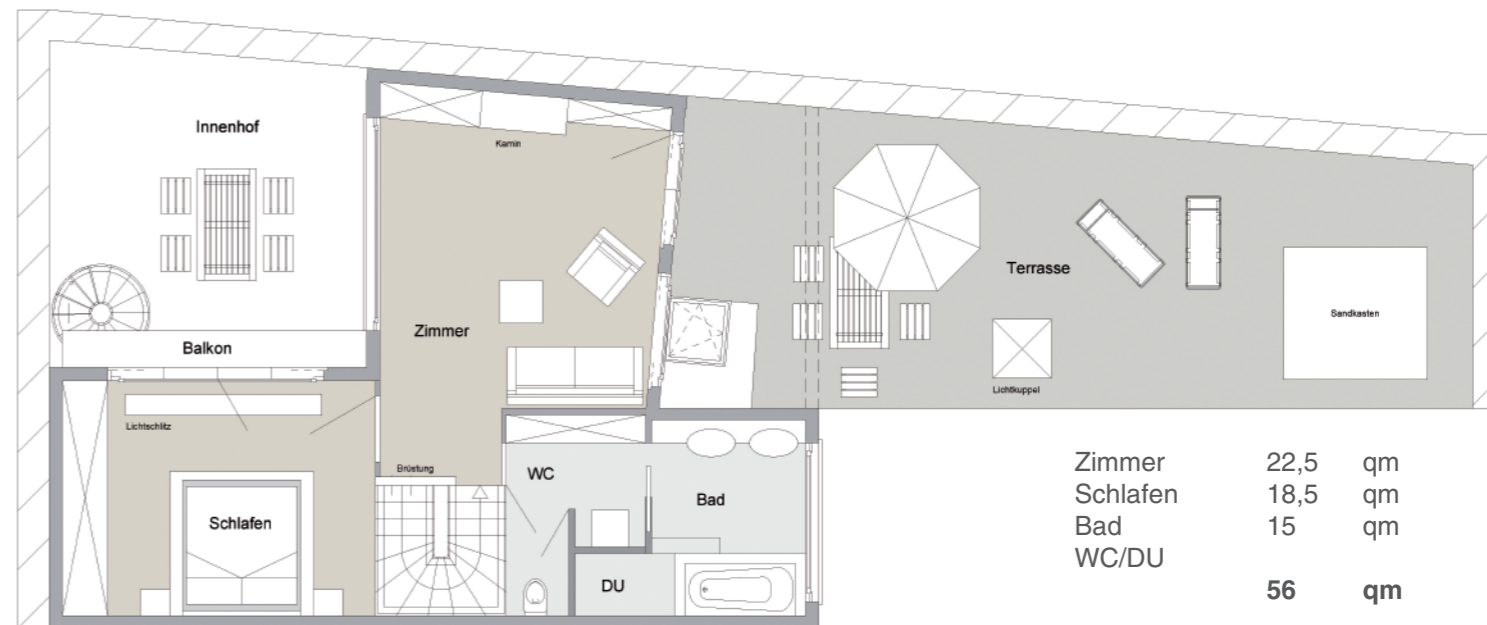
Das Obergeschoss

Über die offene Treppe gelangt man in das kleine **Kaminzimmer**, das über eine massgeschreinerten Bibliothek/Hifi-Schrank verfügt einen Ruegg-Kamin und Bodentiefe komplett zu öffnende Fensterfronten mit Blick auf den Innenhof.

Hier befinden sich das **Schlafzimmer** mit eingebautem Kleiderschrank, begehbarem Lichtband und bodentiefen Fensterfronten mit kleinem Balkon. Über eine Wendeltreppe gelangt man von hier in den, im asiatischen Stil begrünten, **Innenhof**. Aussenleuchten im Boden und Wasserspiel sind von innen zu bedienen.

Des weiteren befinden sich im Obergeschoss das **Masterbad**, mit Fußbodenheizung, bodentiefer Regendusche, Starck-Acrylwanne, Boffi-Waschtisch mit Doppelwaschbecken und separat abtrennbarem Vorraum mit Starck-WC, Designer-Handwaschbecken und grossem Einbauglasschrank mit satinierten Glasfronten.

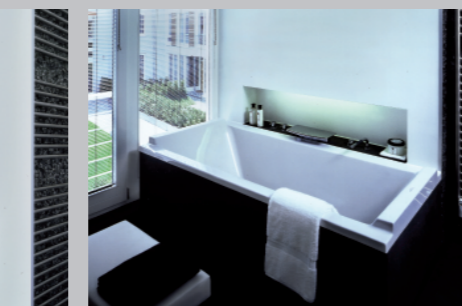
Weiteres Highlight ist eine grosse Bankirai **Dachterrasse** mit Bangkirai Pflanzenkübeln bzw. Klappbänken, Sandgrube und Sonnen- Sichtschutzsegeln mit UV-Beschichtung.



Zimmer	22,5	qm
Schlafen	18,5	qm
Bad	15	qm
WC/DU	56	qm
Dachterrasse	30	qm



Masterbad



Kaminzimmer



Schlafen



Atrium



Dachterrasse

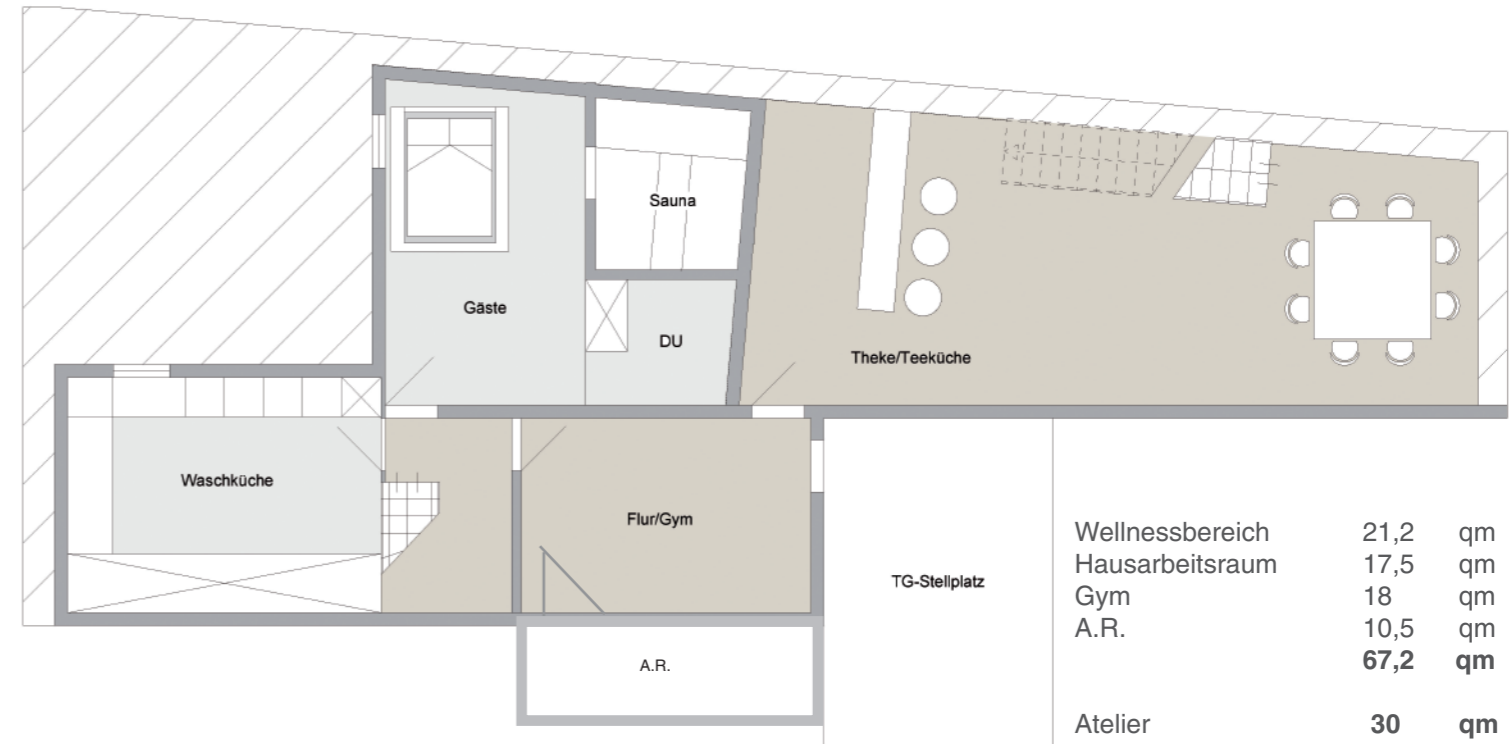
Das **Kellergeschoss** wurde komplett ausgebaut.

Hier befinden sich ein **Wellnessbereich** mit eingebauter Sauna, grosser Ruhezone und einem Nassbereich mit Regendusche, Schwalldusche und Kaltwasserschlauch. Glattputz, Kieselboden und Regenkieselwandfliesen, aufwendige Einbauten mit direkter und indirekter Beleuchtung setzen das klare Design des Objektes fort, und machen diesen Raum zu einer Wohlfühlase.

In dem funktional durchgeplanten **Hausarbeitsraum** befinden sich neben vielen Einbauschränken und einer grossen Arbeitsplatte mit Spüle, ein Schrankbett für die zusätzliche Nutzung des Raumes als **Gästezimmer**.

Im **Gym** ist Platz für diverse Fitnessgeräte, auch hier wurde die Decke abgehängt und mit dimmbaren Spotlights versehen und auf dem Boden eine Vollholz Eiche Diele verlegt.

An den Gymgrenzen ein kleiner **Abstellraum**, das **Atelier** mit Theke und Konferenzraum und der, zur Wohnung gehörende **Tiefgaragenstellplatz**



Hausarbeitsraum



Gym



Sauna



Atelier



Atelier/ Konferenz



Theke/ Teeküche

