



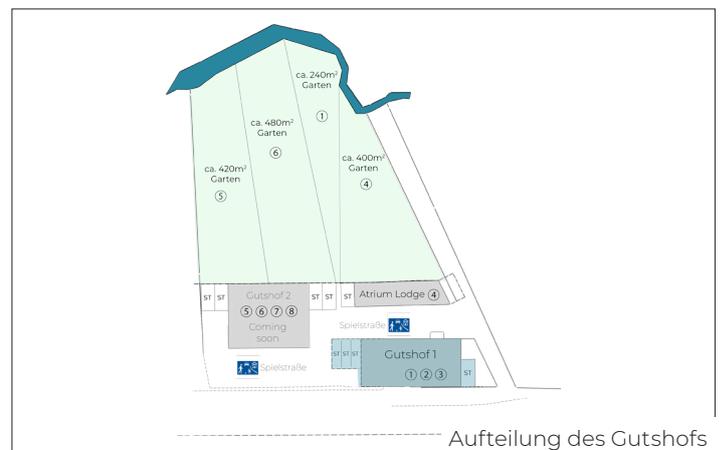
Ansicht Gut Koxhof, Gesamtkomplex

## WohnSuite im Gutshof 1

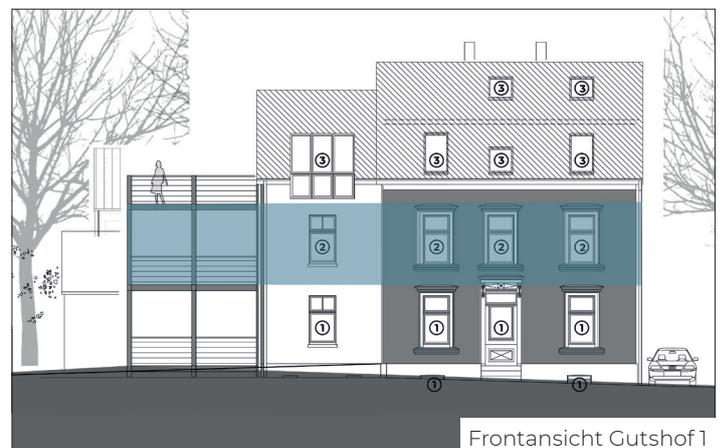
Ein völlig neues, ökologisches und nachhaltiges Wohnkonzept wird durch das Gut Koxhof in 3 Bauabschnitten umgesetzt. Durch den Einsatz von Solarthermie, Photovoltaik, Luft-Wärmepumpe, Ladestationen für eBikes und eCars, wird ein zukunftsweisendes und energieeffizientes Wohnkonzept in dem ehrwürdigen Gutshof von 1895 realisiert. Das Gut Koxhof strahlt die Geborgenheit und Sicherheit eines gemütlichen Hofes aus, durch den sich eine private Gemeinschaftszufahrt schlängelt, die die Kleinen zum Spielen einlädt. Hier hat der Alltag einen ganz eigenen, unaufgeregten Rhythmus.

Die Wohnsuite besteht durch eine praktische und lichtdurchflutete Raumaufteilung. Stuckdecken, Echtholzparkett und ein offener Wohn/Essbereich schaffen spannungsvolle Kontraste und prägen so dieses außergewöhnliche und einmalige Domizil. Der offene Wohnbereich dient als Ouvertüre zu einer klaren Wohnlandschaft mit dem Wohn-Küchen- und Essbereich. Die teilweise bodentiefe Fenster verleihen der lichtdurchfluteten, offenen Wohnlandschaft eine helle und freundliche Atmosphäre und vergrößern das Raumgefühl. Genießen sie dabei ihren unverbauten Ausblick auf die Felder und Wiesen im traumhaften Landschaftsschutzgebiet.

Das Schlafzimmer verfügt über ein Masterbad mit einer freistehenden Badewanne, einem freistehenden Waschtisch und einer ebenerdigen, großzügig geschnittenen Dusche. Erleben sie ihren persönlichen, nicht einsehbaren Wellnessbereich der besonderen Art mit einer spektakulären Sicht auf die Felder und Wiesen. Zwei weitere Schlafzimmer, eins mit eigenem Bad, können ganz nach Bedarf als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Für den Kauf der Wohnsuite fällt selbstverständlich keine Provision an.



Aufteilung des Gutshofs



Frontansicht Gutshof 1

## Daten

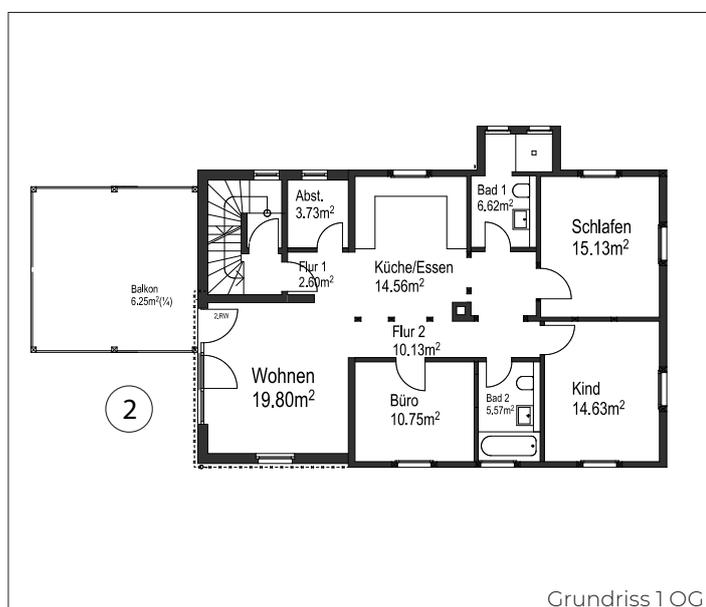
Baujahr: 1895 / 2021	Kaufpreis ab: 439.000€
Wohnfläche: 110 m <sup>2</sup>	Bezug ab ca: 31.06.2022
Wohnräume: 3,5	Garten: -
Stellplatz: 15.000€	Terasse: 25 m <sup>2</sup>

## Lage

Die zu erstellende Wohnsuite liegt eingebettet an eine mit Urlaubsgefühl ausgestattete Landschaft mit Feldern, Wald und Wiesen an den sanften Ausläufern des Bergischen Landes. Der Panoramaradweg zum Baldeneysee verläuft sehr nah am Grundstück, ebenso der Neandertalwandersteig oder der wunderschöne Hundewanderweg. Das Gut Koxhof grenzt direkt am Pilgerpfad zur Wallfahrtskirche nach Neviges und endet an dem Bach Düssel, eingegrenzt von altem Baumbestand. Die wunderschönen Naturlandschaften in der Bildergalerie sind alle fußläufig erreichbar. Ein absoluter Traum für jede Familie mit Kindern, um idyllisch aufzuwachsen. Wenn sie Wert auf ein außergewöhnliches, einzigartiges Domizil in der Natur mit einer sehr guten Verkehrsanbindung legen, dann ist diese Maisonette-Loft mit dem Blick über Wiesen und Felder an den Düssellauen einfach perfekt für Sie.

## Ausstattung

- Individuelle Festlegung der Ausstattung und Materialität
- Fachwerkhaus mit einem Anbau in Massivbauweise in Porenbetonstein und tragenden Bauteilen aus Beton
- Teilweise Stuckdecken
- tageslichtgeflutete Wohnräume
- offener Wohn/Essbereich
- Hochwertige Design-Sanitärausstattung und Badarmaturen
- Masterbad mit freistehender Badewanne
- 2 Bäder
- Smart-Home-KNX System von Gira mit Video Gegensprechanlage, Gira E2
- Satellitenanschluss
- LAN-Netzwerk auf Wunsch
- Funkgesteuerte Rauchmelder auf Wunsch
- Alarmsystem zur erhöhten Sicherheit auf Wunsch
- Klimaanlage in Teilbereichen auf Wunsch
- Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Solarthermie zur Brauchwassererwärmung
- Photovoltaikanlage
- Pelletofen als integrierter Design Wandkamin mit Sichtfenster auf Wunsch
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Teilweise bodentiefe/raumhohe Panoramafenster, dreifach verglaste Fenster ,
- Teilweise Alu-Raffstores auf Wunsch
- Hochwertiger Eiche Parkettboden von Dietrich Parkett
- Hochwertige Hauseingangs- und Innentüren
- 400V-Anschluss auf Wunsch für eCar und eBikes
- Enev
- Nachhaltige, ökologische, und energieeffiziente Restaurierung



## Sonstiges

Wülfrath gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf und ist eine liebenswerte Kleinstadt umrahmt von Rhein, Ruhr und Wupper. Der Ortsteil Wülfrath-Schlupkothen hat sich trotz seiner Nähe zu den umliegenden Großstädten Düsseldorf, Essen, Wuppertal einen dörflichen Charakter erhalten und ist ein idealer und wunderschöner Standort zum Leben und Arbeiten. Die Verbindung städtischer Infrastruktur und neuer, direkter Zugverbindung zum Düsseldorfer Hauptbahnhof, mit naturnaher Idylle, macht den Wohnraum an den Düsseldorfau perfekt und bietet beste Anbindung an die ca. 10-20 Autominuten entfernten Städte Düsseldorf, Essen und Wuppertal. Der S-Bahnanschluss Wülfrath-Aprath, Richtung Düsseldorf, Essen und Wuppertal ist nur 2 Minuten, der neue Haltepunkt Hahnenfurth-Düssel 7 Minuten, entfernt, die Bushaltestelle ist in unmittelbarer Sichtweite. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten finden sie in unmittelbarer Nähe des Gut Koxhof.