

Düsseldorf – Angermund

# Freistehendes Haus in traumhafter Lage - ideal für Familien mit Kindern!

Property ID: 25013069VM



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

RENT PRICE: 3.250 EUR • LIVING SPACE: ca. 226 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 709 m<sup>2</sup>

Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## At a glance

|                      |                                       |                       |                                                                     |
|----------------------|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25013069VM                            | Rent price            | 3.250 EUR                                                           |
| Living Space         | ca. 226 m²                            | Additional costs      | 250 EUR                                                             |
| Roof Type            | Gabled roof                           | Condition of property | Well-maintained                                                     |
| Available from       | 28.05.2025                            | Construction method   | Solid                                                               |
| Rooms                | 6                                     | Usable Space          | ca. 79 m²                                                           |
| Bedrooms             | 4                                     | Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen |
| Bathrooms            | 3                                     |                       |                                                                     |
| Year of construction | 1973                                  |                       |                                                                     |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |                       |                                                                     |

Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 130.60 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 23.11.2032      | Energy efficiency class                              | E                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1973                      |

Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## The property



Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## The property



Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## The property



Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## The property



Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## The property



Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## The property



Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## The property



Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## The property



Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## The property



Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## The property



Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## The property



Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## The property



Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## The property



**Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund**

## A first impression

Dieses hochwertig ausgestattete und freistehende Einfamilienhaus befindet sich in bevorzugter Lage von Düsseldorf –Angermund. Idyllisch und ruhig gelegen, mit herrlichem umlaufenden Garten.

Das Einfamilienhaus wurde 1973 gebaut und fortlaufend vollständig modernisiert. Es verteilt sich auf 2 Etagen mit ca. 286 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 10 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche im Dachgeschoss. Insgesamt verfügt das Haus über 6 Zimmer und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Das Erdgeschoss besticht durch seine Großzügigkeit und bietet neben dem einladenden Wohnbereich mit Kamin, eine offen gestaltende Küche mit angrenzendem Essbereich und direktem Zugang zur Terrasse und den Garten. Die Küche ist mit einer eleganten und zeitlosen Einbauküche versehen.

Der Eingangsbereich wird durch ein Gäste-WC, sowie den Garderobenbereich komplettiert.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei zeitlose und moderne Badezimmer, ein Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer. Das Besondere an einem der Kinderzimmer ist, dass Sie direkt von diesem Zimmer über eine Raumsparterre in das Dachgeschoss gelangen. Dieser Raum wurde bisher als weiteres Spielzimmer für die Kinder genutzt.

Zusätzlich gelangen Sie auch von der Diele, über eine separate Treppe in das Dachgeschoss.

Darüber hinaus bietet das ausgebaute Dachgeschoss noch ein weiteres Zimmer, welches bisher auch als Gästezimmer genutzt wurde.

Das Untergeschoss bietet einen großen Hobbyraum, einen Hauswirtschaftsraum, einen Heizungsraum und einen Abstellraum.

Die Immobilie ist ab dem 01.02.2023 bezugsfrei!

Lassen Sie sich gerne bei einer Besichtigung dieses Hauses vom außergewöhnlichen Charme dieser Immobilie überzeugen!

Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Details of amenities

- überdachter Hauseingang
- ruhige Lage
- große Garage + zusätzlicher Stellplatz vor der Garage
- massives Mauerwerk aus Kalksandstein
- offene, hochwertige und moderne Einbauküche
- lichtdurchflutet durch bodentiefe Fenster
- Kamin
- qualitative Bodenbeläge, Naturstein, Holzdielen, Fliesen
- stilvolle Bäder
- Fußbodenheizung
- elektrische Außenjalousien im Erdgeschoss
- großer Garten mit einer traumhaften Südterrasse

Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## All about the location

### Düsseldorf – Angermund

Angermund ist der nördlichste Stadtteil Düsseldorfs und liegt auf halber Strecke zwischen den Stadtzentren von Düsseldorf und Duisburg. Weit über die Grenzen Düsseldorfs bekannt ist das Wasserschloss Heltorf mit seinem wunderbaren Schlosspark. Am südlichen Ende des alten Ortskerns befindet sich außerdem die Burg Angermund aus dem 15. Jahrhundert. Sie galt als die nördlichste Bastion der Grafen von Berg. Durch den Abbau von Kies entstanden zusätzlich einige Baggerseen in und um Angermund, welche heute zum Teil als Badeseen genutzt werden können.

Die schöne Ortschaft und das grüne Umland von Angermund bieten auch auf grund dessen zahlreiche Freizeitangebote. Fischer, Radsportler, Tennisspieler und Windsurfer kommen hier auf ihre Kosten. Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen- aber auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind in Angermund ebenso ausreichend vorhanden. Angermund verfügt darüber hinaus über eine gute Verkehrsanbindung sowohl mit dem Auto als auch mit dem Bus oder der Bahn.

#### Einkaufsmöglichkeiten:

Edeka, Angermunder Str. 40, 40489 Düsseldorf

Rewe, Flughafenstraße 120, 40474 Düsseldorf

Aldi Süd, Kieshecker Weg 100, 40468 Düsseldorf

#### Kindergärten:

Ev. Kindergarten Regenbogen, An den Linden 7, 40489 Düsseldorf

Städtische Tageseinrichtung, Angeraue 3, 40489 Düsseldorf

Katholischer Kindergarten St. Agnes, Im Kleinen Winkel 11, 40489 Düsseldorf

#### Grundschulen:

Friedrich-von-Spee Grundschule, Am Litzgraben 28A, 40489 Düsseldorf

#### Weiterführende Schulen:

Kopernikus-Gymnasium, Duisburger Str. 112, 40885 Ratingen

Albert-Einstein-Gymnasium, Theodorstraße 297, 40472 Düsseldorf

#### Verkehrsanbindung:

Autobahn A44, Buslinie 751,728, S Bahn S1

Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.11.2032.

Endenergiebedarf beträgt 130.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch!

Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen.

Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)