

Düsseldorf – Angermund

## Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Einbauküche und Garten!

*CODICE OGGETTO: 25013068VK*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 226 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 709 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25013068VK                           |
| Superficie netta    | ca. 226 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| DISPONIBILE DAL     | 28.05.2025                           |
| Vani                | 6                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1973                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.490.000 EUR                                                                     |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                 |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                              |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                            |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                         |
| Superficie lorda                   | ca. 79 m²                                                                         |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 23.11.2032    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 130.60 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1973                |

CODICE OGGETTO: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund**

## Una prima impressione

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 im Jahre 2002 erweitert, sowie fortlaufend modernisiert.

Auf zwei Etagen mit ca. 286 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche erschließen sich 6 Schlafzimmer, sowie eine große Wohnküche und ein Wohnzimmer mit Kamin. Aus dem Erdgeschoss können Sie über die bodentiefen Fenster aus nahezu jedem Raum auf die Terrasse / den Garten austreten.

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 hellen 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 Raumspartreppe 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 für Wohnzwecke genutzte Dachgeschoss.

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

Die Garage ist geräumig und verfügt über Strom und Wasser und einen Zugang zum Garten. Ein separates "Gärtner-WC" ist ebenfalls vorhanden. Eine Carportüberdachung vor der Garage ermöglicht auch einem zweiten PKW geschützt zu parken. Dahinterliegend findet noch ein PKW einen Parkplatz.

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

**CODICE OGGETTO: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund**

## Dettagli dei servizi

- überdachter Hauseingang / Carport
- ruhige Lage / freundliche Nachbarschaft
- große Garage + zusätzlicher Stellplatz vor der Garage (2 Stück)
- massives Mauerwerk aus Kalksandstein
- offene, hochwertige und moderne, helle Einbauküche
- lichtdurchflutet durch bodentiefe Fenster
- manuelle Aussenrolläden
- Kamin
- qualitative Bodenbeläge, Naturstein, Holzdielenparkettboden, Fliesen
- stilvolle Bäder (Wanne und Dusche)
- sep. G-WC
- Fußbodenheizung / Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- teilweise elektrische Außenjalousien im Erdgeschoss
- großer Garten mit einer traumhaften Südterrasse
- Abstellfläche auf der Terrasse
- 2 Gartenhäuser aus Holz
- schöne Bepflanzung mit Bäumen, Büschen, Sträuchern, Blühpflanzen

**CODICE OGGETTO: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund**

## Tutto sulla posizione

### 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

**CODICE OGGETTO: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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