

Düsseldorf – Angermund

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Einbauküche und Garten!

Objektnummer: 25013068VK



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

KAUFPREIS: 1.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 226 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 709 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 25013068VK                |
| Wohnfläche    | ca. 226 m²                |
| Dachform      | Satteldach                |
| Bezugsfrei ab | 28.05.2025                |
| Zimmer        | 6                         |
| Schlafzimmer  | 4                         |
| Badezimmer    | 3                         |
| Baujahr       | 1973                      |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.490.000 EUR                                                             |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 79 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 130.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 23.11.2032     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1973           |

Objektnummer: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Ein erster Eindruck

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 m² 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 Raumpartreppe 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!

Objektnummer: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Alles zum Standort

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

Objektnummer: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.11.2032.

Endenergiebedarf beträgt 130.60 kwh/(m²\*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.

Objektnummer: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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 Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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