

Düsseldorf – Angermund

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Einbauküche und Garten!

Número de propiedad: 25013068VK



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

PRECIO DE COMPRA: 1.490.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 226 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 709 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## De un vistazo

Número de propiedad	25013068VK	Precio de compra	1.490.000 EUR
Superficie habitable	ca. 226 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	28.05.2025	Modernización / Rehabilitación	2022
Habitaciones	6	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 79 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1973	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

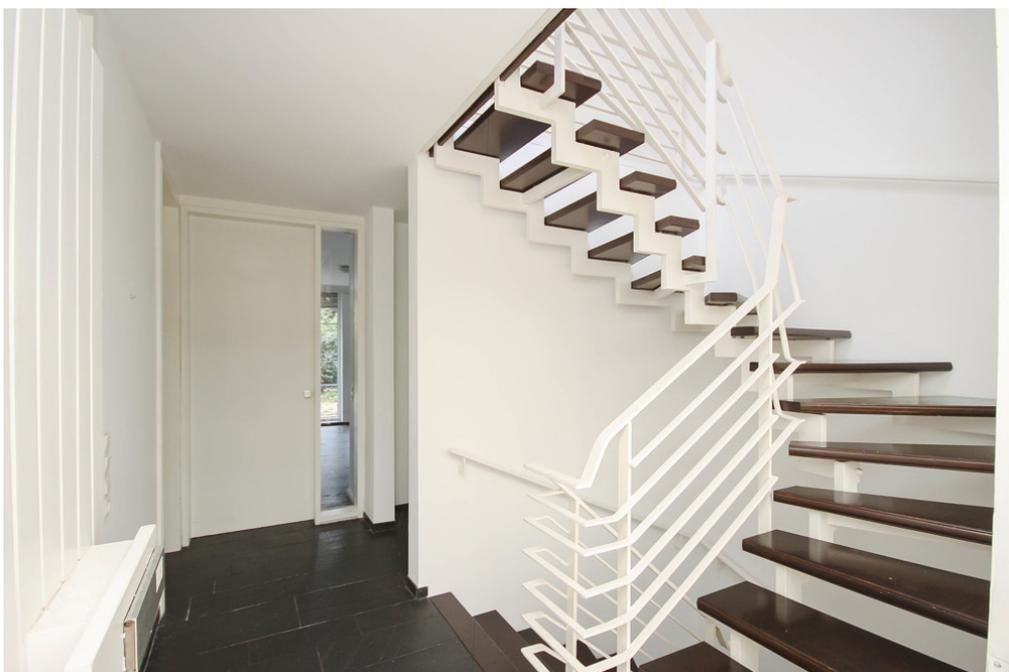
Número de propiedad: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	130.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	23.11.2032	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La propiedad



Número de propiedad: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La propiedad



Número de propiedad: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La propiedad



Número de propiedad: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La propiedad



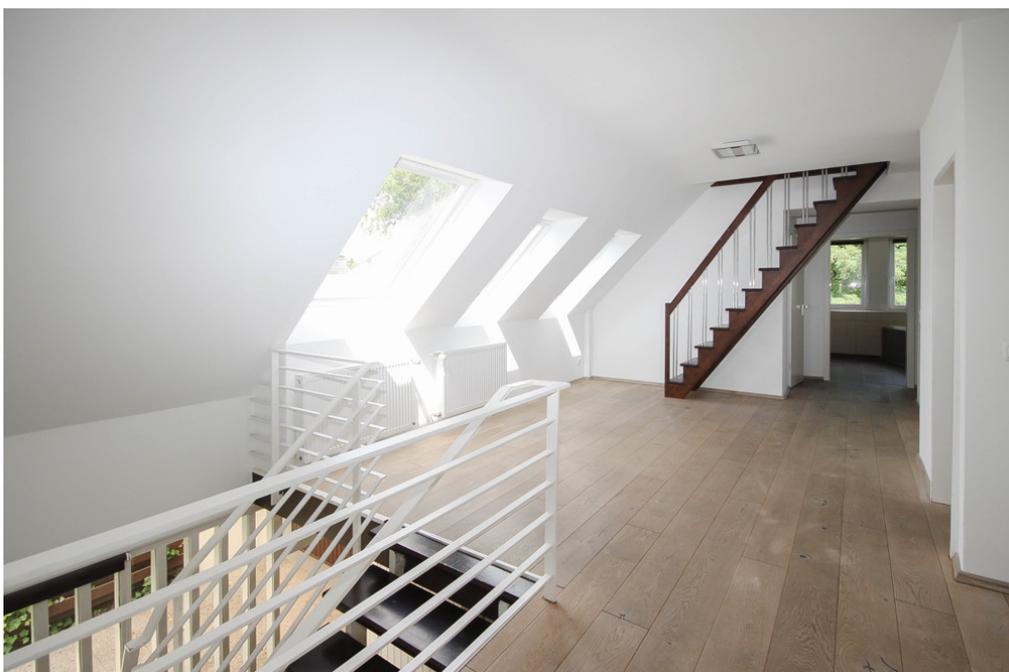
Número de propiedad: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La propiedad



Número de propiedad: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La propiedad



Número de propiedad: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La propiedad



Número de propiedad: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La propiedad



Número de propiedad: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La propiedad



Número de propiedad: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La propiedad



Número de propiedad: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La propiedad



Número de propiedad: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La propiedad



Número de propiedad: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La propiedad



Número de propiedad: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La propiedad



Número de propiedad: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## La propiedad



Número de propiedad: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Una primera impresión

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 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!

Número de propiedad: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25013068VK - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
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)