Düsseldorf – Angermund

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Einbauküche und Garten!

Objektnummer: 25013069VM

MIETPREIS: 3.250 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 226 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 709 m²

Objektnummer: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

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

Objektnummer: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

Auf einen Blick

Objektnummer	25013069VM
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

Mietpreis	3.250 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 79 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.11.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	130.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

Die Immobilie

Objektnummer: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

Die Immobilie

Objektnummer: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

Die Immobilie

Objektnummer: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

Die Immobilie

Objektnummer: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

Die Immobilie

Objektnummer: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

Die Immobilie

Objektnummer: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

Die Immobilie

Objektnummer: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

Die Immobilie

Objektnummer: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

Die Immobilie

Objektnummer: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

Die Immobilie

Objektnummer: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

Die Immobilie

Objektnummer: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

Die Immobilie

Objektnummer: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

Die Immobilie

Objektnummer: 25013069VM - 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 fortlaufend vollständig modernisiert.
Es verteilt sich auf mehreren Ebenen mit ca. 286m² Wohn-/Nutzfläche. Insgesamt verfügt das Haus über sechs 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 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 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 Hauswirtschaftraum, einen Heizungsraum und einen Abstellraum.

Die Immobilie ist ab sofort bezugsfrei.

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

Objektnummer: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25013069VM - 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: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

Weitere Informationen

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: 25013069VM - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com