

Düsseldorf – Angermund

## Freiheit & Lebenslust, verkörpert diese besondere Maisonette.

*Objektnummer: 26013007*



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

**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129,74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 26013007 - 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: 26013007 - 40489 Düsseldorf – Angermund**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26013007	Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 129,74 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2014
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Baujahr	1984	Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

**Objektnummer: 26013007 - 40489 Düsseldorf – Angermund**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	152.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.05.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26013007 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013007 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013007 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013007 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013007 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013007 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



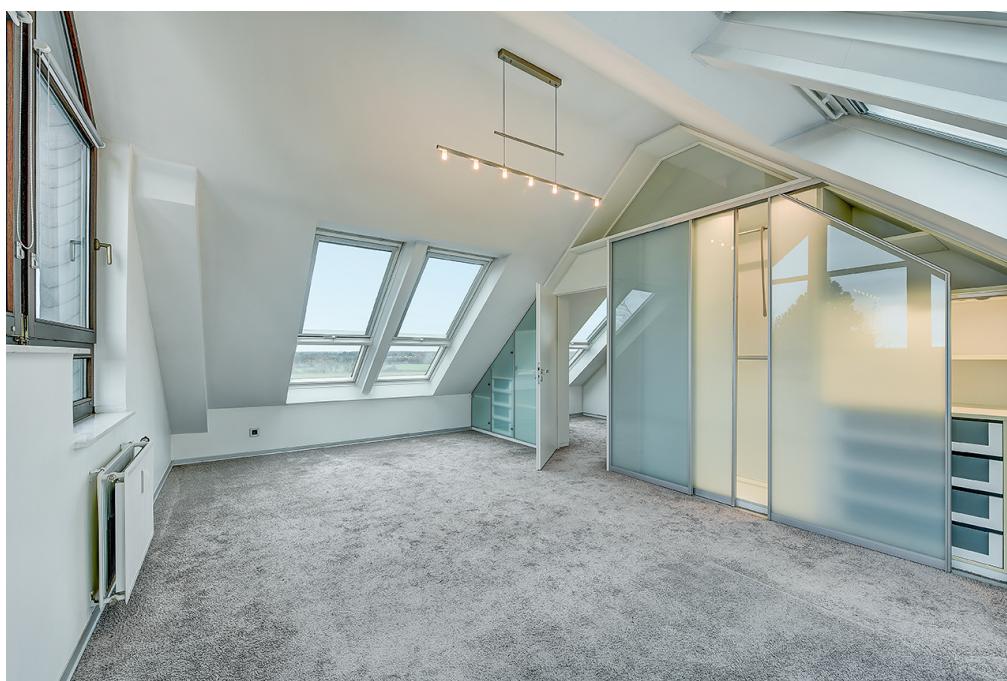
Objektnummer: 26013007 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013007 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013007 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013007 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013007 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26013007 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Ein erster Eindruck

Diese lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung in einem ruhigen und gepflegten 6-Parteien-Haus aus dem Jahr 1984 erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet auf rund 129,74 m<sup>2</sup> ein großzügiges, zugleich funktional strukturiertes Wohnambiente. Durch regelmäßige Modernisierungen, zuletzt 2014, präsentiert sich das Objekt in einem ausgesprochen gepflegten Zustand.

Der Lebensmittelpunkt der Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss, wo der weitläufige Wohn- und Essbereich mit seinem klar gegliederten Grundriss und warmem Parkettboden eine einladende Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangt man auf die westlich ausgerichtete Terrasse, die mit einer Markise ausgestattet ist und sich perfekt für entspannte Stunden im Abendlicht eignet. Die angrenzende Einbauküche bietet nicht nur großzügige Arbeitsflächen und Stauraum, sondern auch einen gemütlichen Essplatz. Direkt daneben lädt der Frühstücksbalkon mit Ost-Ausrichtung und herrlichem Weitblick, zu einem sonnigen Start in den Tag ein.

Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich der private Rückzugsbereich. Das größere Schlafzimmer ist mit praktischen Einbauschränken ausgestattet. Ein Teppichboden sorgt hier für ein behagliches Wohngefühl. Die Dachflächenfenster bieten den Blick in den Himmel und sorgen für viel Licht. Das zusätzliche Zimmer lässt sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen. Für hohen Komfort stehen auf beiden Ebenen modern ausgestattete Tageslichtbäder mit Dusche, Waschbecken und WC zur Verfügung. Im Dachgeschoss gibt es eine große Badewanne, die ebenfalls den Blick in den Himmel freigibt.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Gegensprechanlage, einen eigenen Kellerraum sowie eine Einzelgarage mit direktem Hauszugang. Ein zusätzlicher Stellplatz vor der Garage bietet komfortable Parkmöglichkeiten für ein weiteres Fahrzeug.

Das Haus selbst zeichnet sich durch ein harmonisches, nachbarschaftliches Miteinander aus, das besonders ruhesuchende Paare und Singles anspricht.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Gleichzeitig ist das Wohnumfeld von Grünflächen geprägt und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Fazit: Eine äußerst gepflegte Maisonette-Wohnung für ein außergewöhnliches Wohngefühl, mit großzügigen Außenbereichen und vielen praktischen Details – ideal für Singles, Paare und kleine Familien, die Wert auf Wohnqualität in ruhiger Umgebung legen.

Eine Besichtigung lohnt sich in jedem Fall, um die besondere Atmosphäre dieser Immobilie persönlich zu erleben.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll\_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

**Objektnummer: 26013007 - 40489 Düsseldorf – Angermund**

## Ausstattung und Details

Parkettboden

Fliesenboden in der Küche und den Bädern

Teppichboden in der Dachgeschossebene

Einbauschränke im Dachgeschoss

Einbauküche

Frühstücksbalkon in Ostausrichtung und schönem Weitblick

Terrasse in Westausrichtung mit Markise und ebenfalls einem schönen Blick ins Grüne

Gegensprechanlage

Kellerraum

Einzelgarage, mit Zugang direkt zum Haus

ruhiges 6-Parteien-Haus / kein Aufzug

**Objektnummer: 26013007 - 40489 Düsseldorf – Angermund**

## Alles zum Standort

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 aufgrund 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.

**Objektnummer: 26013007 - 40489 Düsseldorf – Angermund**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 152.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

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!

**Maklervertrag:** Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen.

**Provision:** Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig.

**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. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach §§ 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26013007 - 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](http://www.von-poll.com)