

Düsseldorf – Angermund

# Energetisch auf dem neusten Stand, modern, hell und mit tollem Süd-Grundstück und Weitblick!

*Objektnummer: 25013171*



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

**KAUFPREIS: 2.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 314,07 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 915 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25013171 - 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: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25013171	Kaufpreis	2.490.000 EUR
Wohnfläche	ca. 314,07 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2013		
Stellplatz	2 x Garage, 4 x Andere		

**Objektnummer: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergieverbrauch	22.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.10.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



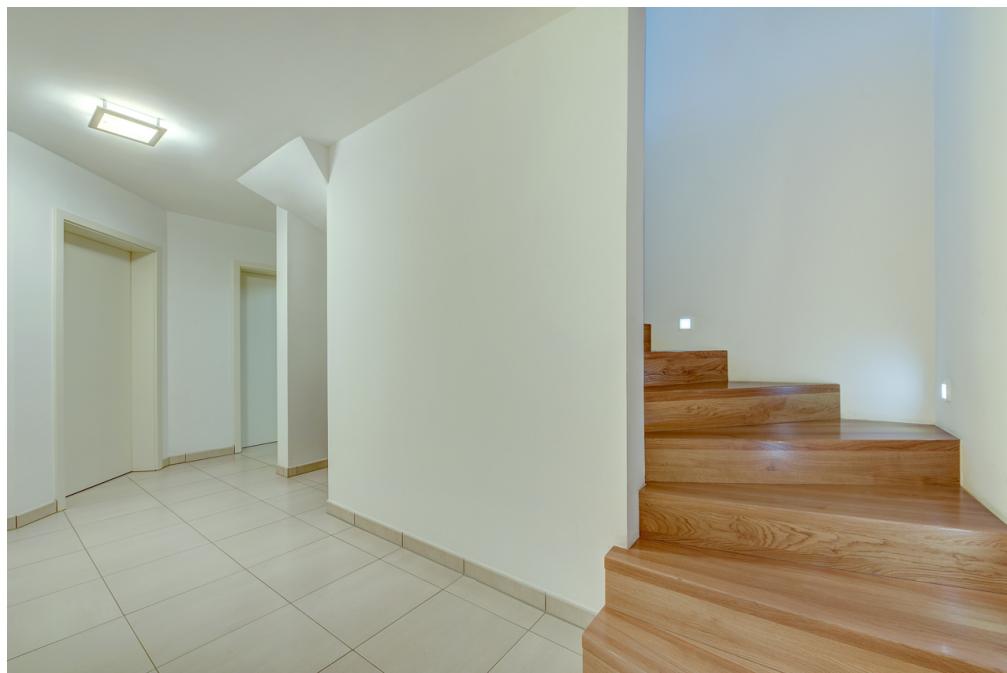
Objektnummer: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2013 fertiggestellte Einfamilienhaus verbindet moderne Architektur mit einer durchdachten Raumauflistung und beeindruckt durch seine großzügige Wohnfläche. Die moderne Liegenschaft befindet sich auf einem ca. 915 m<sup>2</sup> großen Südgrundstück und bietet einen freien, unverbaubaren Weitblick.

Die Immobilie verteilt sich auf insgesamt fünf Zimmer und drei Badezimmer. Bereits beim Betreten des Hauses fällt der einladende Eingangsbereich ins Auge, der einen harmonischen Übergang zum großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche bietet. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und geben den Blick in den weitläufigen Garten frei. Der offen gestaltete Wohnbereich verfügt zudem über einen gemütlichen Kamin, versehen mit moderner Marmorspachteltechnik.

Die Premiumküche ist direkt an den Essbereich angeschlossen und verfügt über eine hochwertige Ausstattung und mit reichlich Stauraum durch zahlreiche Schränke und Arbeitsflächen. Ein Küchentreten rundet den Küchenbereich charmant ab.

Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein separater, schwellenarmer Schlafbereich mit einem vollausgestatteten Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, einem Ankleidebereich und einem angrenzenden Schlafzimmer.

Über die zentral gelegene Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Dieses ist derzeit als separate Einliegerwohnung mit großem Wohn-/Essbereich mit Einbauküche, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer und einem Flur genutzt. Ein weiteres großes Zimmer mit Badezimmer befindet sich ebenfalls im Obergeschoss. Der Grundriss ist flexibel zu gestalten: Ob als drei bis vier Schlafzimmer mit zwei Bädern oder aktuell als zwei separate Wohnbereiche – alles ist möglich.

Aus allen Fenstern genießen Sie einen fantastischen Weitblick ins Grüne.

Die energieeffiziente Haustechnik beinhaltet eine moderne Fußbodenheizung, die über Geothermie in allen Wohnräumen für angenehme Wärme sorgt. Eine kontrollierte Lüftung rundet die Haustechnik für eine angenehme Wohnatmosphäre ab. In puncto nachhaltige Energieversorgung und niedrige Betriebskosten ist diese Immobilie absolut fortschrittlich.

Die Ausstattung und die verwendeten Materialien entsprechen einem gehobenen Standard.

Das Haus präsentiert sich insgesamt in einem sehr guten Zustand und ist sowohl für Familien als auch für Paare geeignet, die Wert auf großzügiges Wohnen und moderne Technik legen.

Zwei Garagen mit Wallbox sowie mehrere Außenstellplätze bieten komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus. Eine der Garagen bietet zudem ausreichend Platz für Gartenutensilien und ist direkt vom Garten aus begehbar.

Die sehr große Hauptterrasse verfügt über eine hochwertige Glasüberdachung mit

seitlichem Schutz, Beschattung und Beleuchtung, so bietet sie einen wunderbaren Aufenthaltsbereich im Freien.

Neben einem wohnlich und hochwertig gestalteten Untergeschoss gibt es hier noch eine Sauna und einen Fitnessbereich. Ein vierter Badezimmer ist vorbereitet.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige und familienfreundliche Nachbarschaft aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind innerhalb weniger Minuten erreichbar, ebenso die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das regionale Straßennetz, wie die A44 und die A52.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Das Haus ist sofort bezugsfrei und wartet nur darauf, Ihre individuellen Wohnräume zu erfüllen.

Objektnummer: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Ausstattung und Details

kontrollierte Lüftung  
Geothermie + Wärmepumpe  
Sauna + Fitnessraum + Dusche  
Hauswirtschaftsraum / Lager  
Untergeschoss gefliest + Fußbodenheizung überall  
Alarmanlage, 3 Kameras  
Werkstatt  
Haus in einer wasserundurchlässigen Wanne gebaut  
Tel + WLAN in jedem Zimmer  
Satellitenanlage  
Gira-Anlage, alles elektronisch gesteuert, Heizung, Rolläden, Licht  
offener Kamin im Wohnbereich  
Einbauschränke Raumhoch  
Überdachte Terrasse ca. 30 m<sup>2</sup> mit elektrischer Sonnenmarkise  
Brunnen + Bewässerungsanlage im Garten  
Grillplatz + Gartenterrasse im hinteren Grundstücksteil  
2 Garagen + Walbox + 3 Stellplätze  
Überlänge der Garage für Gartengeräte mit Zugang zum Garten  
2 Wohnungen + Apartment einrichtbar  
3-fach verglaste Sicherheitsfenster (Bodenfrei)  
Ankleide  
Bad Mosaikgefliest  
Großzügige Diele  
überall elektrische Außenjalouisen  
Holztreppe  
Geschoßfläche ca. 293 m<sup>2</sup>  
unverbaubarer Blick ins Landschaftsschutzgebiet  
hochwertige Materialien  
raumhohe Türen, teilweise mit Glaseinsatz  
Naturholz-Fußböden  
Balkon genehmigt (im 1.Obergeschoss anbaubar, auf der Garage)  
weiße Klinkerfassade  
KW 75 Haus  
Überdachte Gliterrasse (ca. 30 m<sup>2</sup>) mit Seitenteilen und Beschattung, sowie Beleuchtung  
Hauptterrasse insgesamt ca. 60 m<sup>2</sup>



VON POLL  
IMMOBILIEN

Fußbodenheizung mit kontrollierter Lüftung über Erdwärme  
tolle EBK / Weiß, zeitlos  
Badezimmer im Saunabereich  
Smart home

**Objektnummer: 25013171 - 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.

Einkaufsmöglichkeiten:

Edeka, Angermunder Str. 40, 40489 Düsseldorf

Rewe, Flughafenstraße 120, 40474 Düsseldorf

Nahkauf, Bockumer Str. 44, 40489 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

Theodor-Fliedner-Gymnasium, Kalkumer Schloßallee 28, 40489 Düsseldorf

Verkehrsanbindung:

A 44, A 2, A 524, Bundesstraße 8, Buslinie 751,728, S Bahn S1

**Objektnummer: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 22.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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



VON POLL  
IMMOBILIEN

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

**Objektnummer: 25013171 - 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)