

Düsseldorf – Angermund

# Freistehendes Haus in traumhafter Lage - ideal für Familien mit Kindern!

Property ID: 25013069VM



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

RENT PRICE: 3.250 EUR • LIVING SPACE: ca. 226 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 709 m<sup>2</sup>

Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## At a glance

Property ID	25013069VM	Rent price	3.250 EUR
Living Space	ca. 226 m <sup>2</sup>	Additional costs	250 EUR
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Available from	28.05.2025	Construction method	Solid
Rooms	6	Usable Space	ca. 79 m <sup>2</sup>
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	3		
Year of construction	1973		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

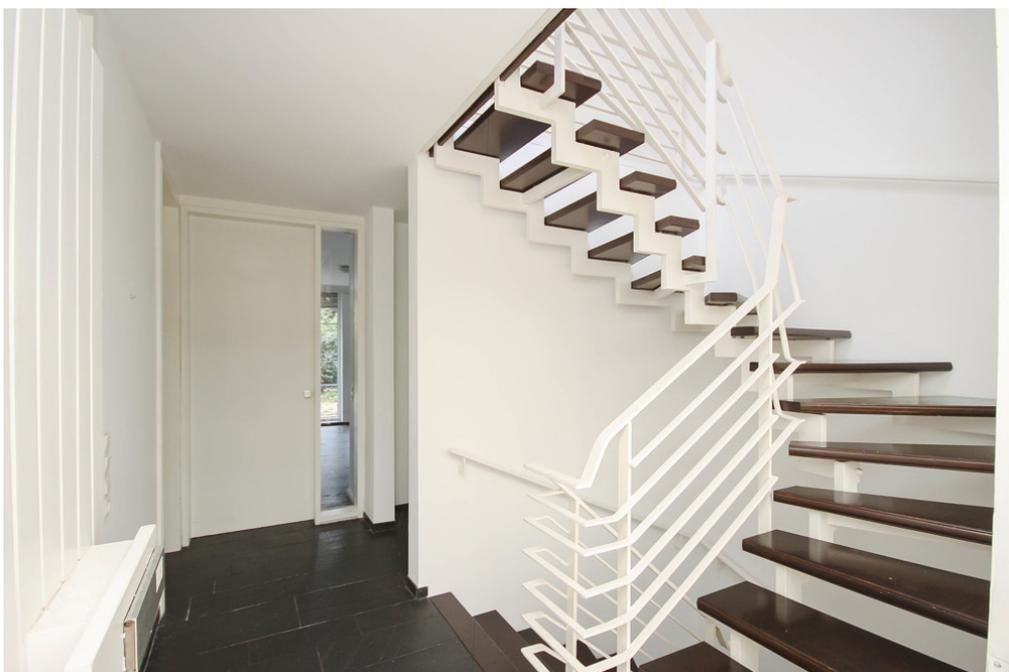
Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	130.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.11.2032	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## The property



Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## The property



Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## The property



Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## The property



Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## The property



Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## The property



Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## The property



Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## The property



Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## The property



Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## The property



Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## The property



Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## The property



Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## The property



Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## A first impression

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 2 Etagen mit ca. 286 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 10 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche im Dachgeschoss. Insgesamt verfügt das Haus über 6 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 Raumsparntreppe 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 Hauswirtschaftsraum, einen Heizungsraum und einen Abstellraum. Die Immobilie ist ab dem 01.02.2023 bezugsfrei! Lassen Sie sich gerne bei einer Besichtigung dieses Hauses vom außergewöhnlichen Charme dieser Immobilie überzeugen!

Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## All about the location

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

Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Other information

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.

Property ID: 25013069VM - 40489 Düsseldorf – Angermund

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)