

Düsseldorf – Vennhausen

# Large, charming multi-generational house in a sought-after location!

*Property ID: 25013164*



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

**PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 262 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 613 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

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

Property ID: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## At a glance

Property ID	25013164	Purchase Price	895.000 EUR
Living Space	ca. 262 m <sup>2</sup>	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Available from	15.10.2025	Construction method	Solid
Rooms	7	Usable Space	ca. 104 m <sup>2</sup>
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	1994		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	147.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.10.2032	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## The property



Property ID: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## The property



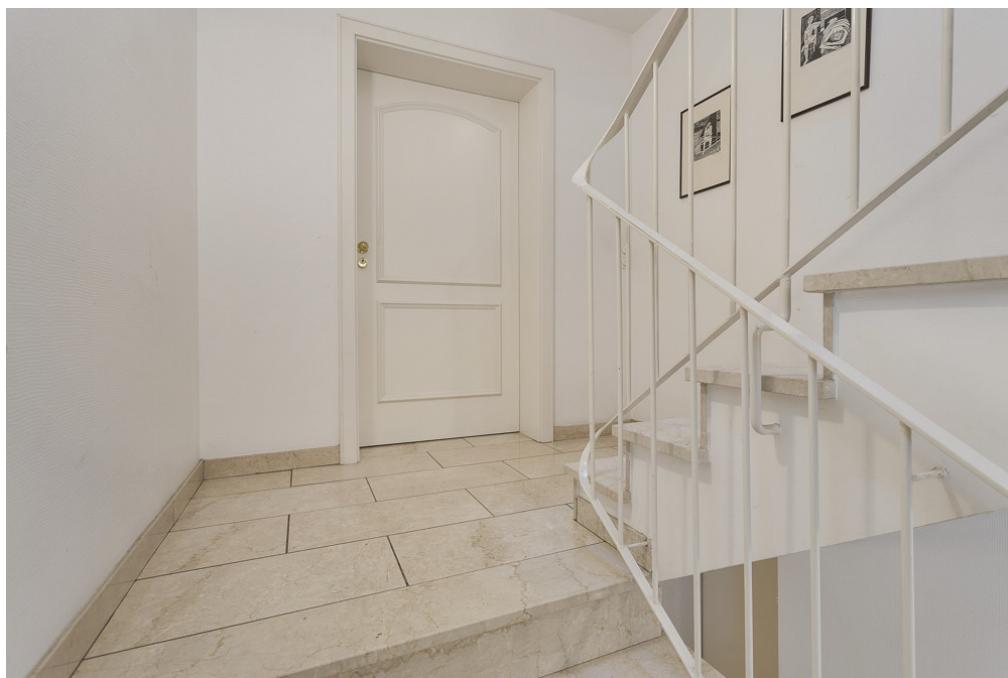
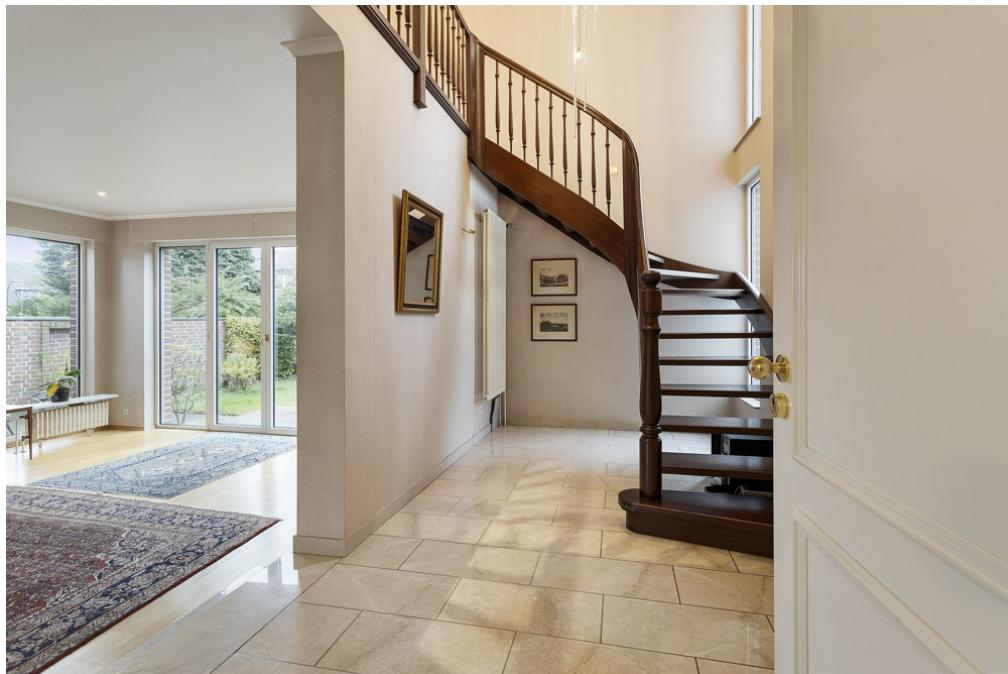
Property ID: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## The property



Property ID: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## The property



Property ID: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## The property



Property ID: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## The property



Property ID: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## The property



Property ID: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## The property



**Immobilienbewertung – schnell und unverbindlich.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf VON POLL IMMOBILIEN Home.

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



Property ID: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## The property



Property ID: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## The property



Property ID: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## The property



Property ID: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## The property



Property ID: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## The property



Property ID: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## The property



Property ID: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## The property



Property ID: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## The property



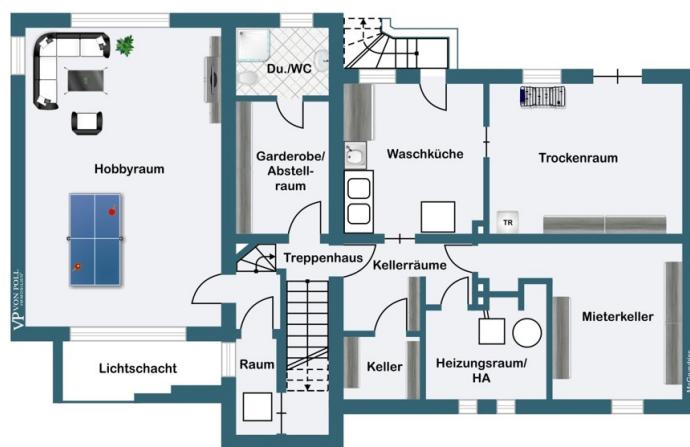
Property ID: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## The property



Property ID: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## A first impression

Your multigenerational home in a sought-after location – living and working under one roof. Are you looking for a house for multiple generations? Do you want to elegantly combine living and working under one roof? Then this spacious detached house with a separate apartment could be just right for you. A modern extension was added to the charming 1950s house in 1994 on a plot of approximately 613 m<sup>2</sup>. During this construction project, the original building also underwent extensive renovation, so that both parts of the building now form a harmonious whole with contemporary living comfort. The property offers a total of approximately 262 m<sup>2</sup> of living space, as well as an additional 108 m<sup>2</sup> of usable space. A well-maintained front garden leads to the inviting entrance area. From here, a bright stairwell connects the two living units. The main apartment impresses with its generous layout and light-filled living areas. On the ground floor, you will find a spacious entrance hall that flows seamlessly into a welcoming living room with a stunning view of the garden. Adjacent to the living room on the right is the dining room, and a well-equipped kitchen with access to a balcony. Two comfortable bedrooms and a bathroom in the original part of the building complete this level. From the master bedroom, you have direct access to the former terrace with the well-maintained garden. Upstairs, the master bedroom with its own balcony and a bright, naturally lit bathroom offers a private retreat. The basement features another pleasantly lit study, ideal as an office or hobby room. A separate apartment on the upper floor, with approximately 65 m<sup>2</sup> of living space, has two bedrooms, a kitchen with a balcony, and a spacious bathroom. This unit is currently rented and thus offers attractive rental income or additional space for guests or family. The house has a full basement and is in excellent condition overall, complemented by a double garage. This multi-generational home offers ample space, flexible usage options, and a desirable location – ideal for families and/or combining living and working under one roof. We invite you to arrange a viewing appointment to see for yourself! Feel free to also check out our Instagram page "vonpoll\_duesseldorf". There you'll find more exciting real estate offers and stay up-to-date.

Property ID: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Details of amenities

- Sehr gut gepflegte Immobilie
- Marmor im Treppenhaus und Entrée
- Massiver Parkettboden im Wohn-/Esszimmer
- Einbauküche
- 4 Balkone
- Holztreppe
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Vielfältige Wohnmöglichkeiten

**Property ID: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen**

## All about the location

### Düsseldorf – Vennhausen

Der Stadtteil Düsseldorf – Vennhausen liegt im Osten der Stadt Düsseldorf. Der Stadtteil ist vorwiegend geprägt von lockerer Einfamilienhausbebauung, die von diversen Grünflächen umgeben ist. Das Stadtbild formen die beiden Stadtteile Freiheit und Tannenhof. Vennhausen ist eine ruhige Wohngegend mit einer guten Verkehrsanbindung und ausreichend Möglichkeiten zum Einkaufen und zur Freizeitgestaltung. Der angrenzende Eller Forst mit seinem ausgedehnten Wald- und Naherholungsgebiet, zu welchem beispielsweise der bekannte Unterbacher See gehört, lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Ausflügen ein. Darüber hinaus auch in sportlicher Hinsicht ist der Unterbacher See eine schöne Gelegenheit für Angler, Surfer und Segler dem Alltag zu entrinnen.

In der Nähe der Stadtteilgrenze befindet sich der S-Bahnhof Gerresheim. Dort verkehren S-Bahnen der DB: S8 und S68 sowie die Regiobahn S28. Alternativ findet man an der Grenze zu Eller den S-Bahnhof Eller, auf dem die S1 verkehrt. Im Stadtteilgebiet fahren die Buslinien der Rheinbahn 721, 722, 724, 730, 735, 736, 737, 781 und 891.

#### Kindergärten:

AVP-Kita Tannenhof, Evangelischer Kindergarten, Städt. Kindergarten

#### Grundschulen:

Volker Rosin Schule, Franz Boehm Schule, Gemeinschaftsgrundschule

#### Supermärkte:

ALDI Süd, Edeka–Schäfer, Netto

#### Restaurants:

Asia Wok Loc Phat, Glashüttenstr. 35, 40627 Düsseldorf

Shuk Restaurant, Vennhauser Alle 214, 40627 Düsseldorf

Syrtaki, Vennhauser Alle 226, 40627 Düsseldorf

#### Verkehrsanbindungen:

S Bahn S1, Buslinie 721, 722, 724, 730, 735, 736 und NE 6

Property ID: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2032.

Endenergiebedarf beträgt 147.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

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



VON POLL  
REAL ESTATE

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

Property ID: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf  
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0  
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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