Düsseldorf – Angermund

Energy-efficient, modern, bright, and with a great south-facing plot and panoramic views!

Property ID: 25013171

PURCHASE PRICE: 2.490.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 314,07 m² • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 915 m²

Property ID: 25013171 - 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: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

At a glance

Property ID	25013171
Living Space	ca. 314,07 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	4
Year of construction	2013
Type of parking	2 x Garage, 4 x Other

Purchase Price	2.490.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 95 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	29.10.2035
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	22.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

The property

Property ID: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

The property

Property ID: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

The property

Property ID: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

The property

Property ID: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

The property

Property ID: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

The property

Property ID: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

The property

Property ID: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

The property

Property ID: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

The property

Property ID: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

The property

Property ID: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

The property

Property ID: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

The property

Property ID: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

The property

Property ID: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

The property

Property ID: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

The property

Property ID: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

The property

Property ID: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

The property

Property ID: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

The property

Property ID: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

The property

Property ID: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

A first impression

Completed in 2013, this detached house combines modern architecture with a well-designed floor plan and impresses with its generous living space. The contemporary property sits on a south-facing plot of approximately 915 m² and offers unobstructed panoramic views. The house comprises a total of five rooms and three bathrooms. Upon entering, the welcoming entrance hall immediately catches the eye, providing a harmonious transition to the spacious living and dining area with an open-plan kitchen. Floor-to-ceiling windows flood the space with natural light and offer views of the expansive garden. The open-plan living area also features a cozy fireplace with a modern marble-effect finish. The premium kitchen is directly connected to the dining area and boasts high-quality appliances and ample storage space thanks to numerous cabinets and work surfaces. A breakfast bar completes the charming kitchen area. The ground floor also includes a separate, barrier-free sleeping area with a fully equipped bathroom featuring a walk-in shower, a dressing area, and an adjoining bedroom. The centrally located staircase leads to the upper floor. This is currently used as a separate apartment with a large living/dining area with a fitted kitchen, a bedroom, a bathroom, and a hallway. Another large room with an en-suite bathroom is also located on the upper floor. The floor plan is flexible: whether as three to four bedrooms with two bathrooms or currently as two separate living areas – anything is possible. All windows offer fantastic panoramic views of the surrounding greenery. The energy-efficient building technology includes modern underfloor heating, which uses geothermal energy to provide comfortable warmth in all living areas. Controlled ventilation completes the building technology for a pleasant living environment. This property is truly state-of-the-art in terms of sustainable energy supply and low operating costs. The fixtures and materials used meet high standards. The house is in excellent condition overall and is suitable for both families and couples who value spacious living and modern technology. Two garages with wallboxes and several outdoor parking spaces offer convenient parking directly at the house. One of the garages offers ample space for garden equipment and is directly accessible from the garden. The very large main terrace features a high-quality glass roof with side protection, shading, and lighting, creating a wonderful outdoor living area. In addition to a comfortably and tastefully designed basement, there is a sauna and a fitness area. A fourth bathroom has been prepared for installation. The surrounding area is characterized by a quiet and family-friendly neighborhood. Shopping facilities, schools, kindergartens, and leisure activities are within easy reach, as are connections to public transportation and the regional road network, such as the A44 and A52. See for yourself the advantages of this property and arrange a viewing appointment. The house is available immediately and is just waiting to fulfill your individual living dreams.

Property ID: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Details of amenities

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 m² 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 (Bodentief)
Ankleide
Bad Mosaikgefliest
Großzügige Diele
überall elektrische Außenjalousien
Holztreppe
Geschoßfläche ca. 293 m²
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 Glasterrasse (ca. 30 m²) mit Seitenteilen und Beschattung, sowie Beleuchtung
Hauptterrasse insgesamt ca. 60 m²

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

Property ID: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

All about the location

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

Property ID: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 22.70 kwh/(m²*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

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

Property ID: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

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