

Düsseldorf – Vennhausen

¡Casa grande y encantadora para varias generaciones en una ubicación muy solicitada!

Número de propiedad: 25013164



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 895.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 262 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 613 m²

Número de propiedad: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

De un vistazo

Número de propiedad	25013164
Superficie habitable	ca. 262 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	15.10.2025
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1994
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	895.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 104 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	10.10.2032
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	147.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

La propiedad



VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilien-
bewertung –
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?

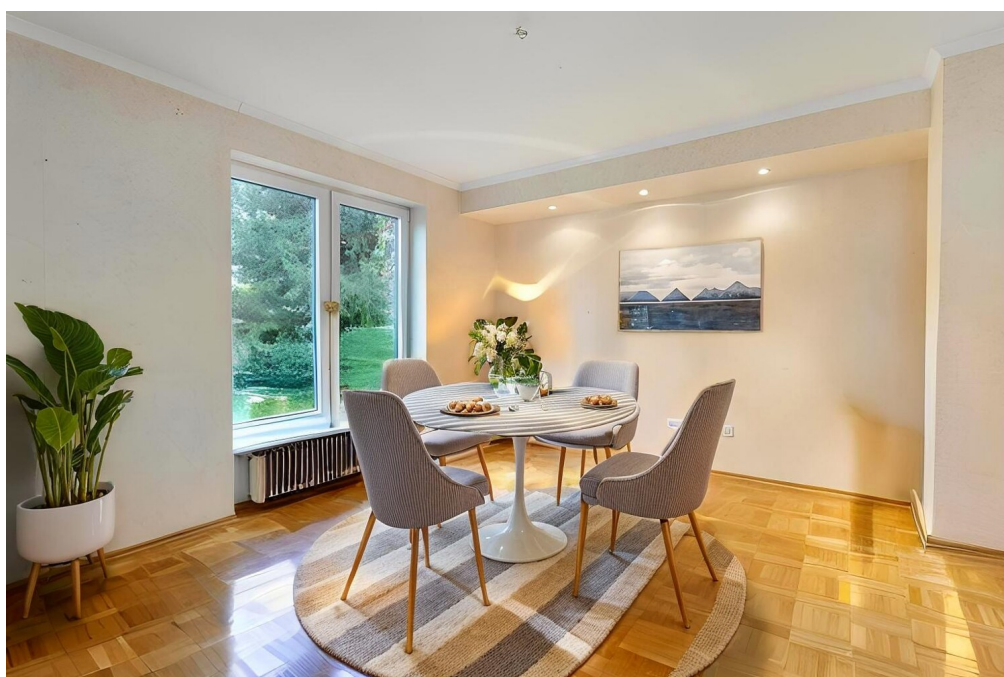
Diese und mehr Antworten finden Sie auf **VON POLL IMMOBILIEN Home**.

www.home.von-poll.com



Número de propiedad: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

La propiedad



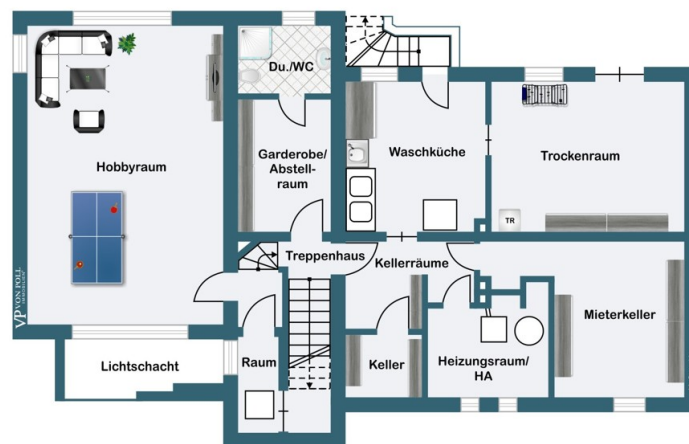
Número de propiedad: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

Una primera impresión

Su hogar multigeneracional en una ubicación privilegiada: vivir y trabajar bajo un mismo techo. ¿Busca una casa para varias generaciones? ¿Quiere combinar elegantemente vivir y trabajar bajo un mismo techo? Entonces, esta espaciosa casa unifamiliar con apartamento independiente podría ser la solución ideal. En 1994, se añadió una moderna ampliación a la encantadora casa de los años 50 en una parcela de aproximadamente 613 m². Durante este proyecto de construcción, el edificio original también se sometió a una profunda renovación, de modo que ambas partes forman ahora un conjunto armonioso con el confort de una vida contemporánea. La propiedad ofrece un total de aproximadamente 262 m² de superficie habitable, además de 108 m² adicionales de superficie útil. Un cuidado jardín delantero conduce a la acogedora entrada. Desde aquí, una luminosa escalera conecta las dos viviendas. El apartamento principal impresiona por su generosa distribución y sus luminosas zonas de estar. En la planta baja, encontrará un espacioso recibidor que se integra a la perfección con un acogedor salón con impresionantes vistas al jardín. Junto al salón, a la derecha, se encuentra el comedor y una cocina bien equipada con acceso a un balcón. Dos cómodos dormitorios y un baño, ubicados en la parte original del edificio, completan esta planta. Desde el dormitorio principal se accede directamente a la antigua terraza con un jardín bien cuidado. En la planta superior, el dormitorio principal, con su propio balcón y un baño luminoso y con luz natural, ofrece un espacio privado. El sótano cuenta con otro estudio bien iluminado, ideal como oficina o sala de ocio. Un apartamento independiente en la planta superior, con aproximadamente 65 m² de superficie habitable, cuenta con dos dormitorios, una cocina con balcón y un baño espacioso. Esta unidad está actualmente alquilada, lo que ofrece una atractiva rentabilidad o espacio adicional para invitados o familiares. La casa cuenta con un sótano completo y se encuentra en excelentes condiciones generales, además de un garaje doble. Esta vivienda multigeneracional ofrece amplio espacio, opciones de uso flexibles y una ubicación privilegiada, ideal para familias o para combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. ¡Le invitamos a concertar una visita para comprobarlo usted mismo! No dudes en visitar nuestra página de Instagram "vonpoll_duesseldorf". Allí encontrarás más ofertas inmobiliarias interesantes y te mantendrás al día.

Número de propiedad: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

Todo sobre la ubicación

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 enttrinnen.

In der Nähe der Stadtteilgrenze befindet sich der S-Bahnhof Gerresheim. Dort verkehren S-Bahnzüge 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 Kindegarten, 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

Número de propiedad: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.10.2032.
Endenergiebedarf beträgt 147.20 kwh/(m²*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

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

Número de propiedad: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com