Düsseldorf – Angermund

¡Energéticamente eficiente, moderno, luminoso y con una gran parcela orientada al sur y vistas panorámicas!

Número de propiedad: 25013171



PRECIO DE COMPRA: 2.490.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 314,07 m^2 • **HABITACIONES:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 915 m^2

Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

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

Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

De un vistazo

Número de propiedad	25013171
Superficie habitable	ca. 314,07 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	4
Año de construcción	2013
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje, 4 x Otros

Precio de compra	2.490.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 95 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	29.10.2035
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	22.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2013

Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propiedad





Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propiedad





Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propiedad





Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propiedad





Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propiedad





Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propiedad





Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propiedad





Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propiedad





Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propiedad





Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propiedad





Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propiedad





Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propiedad





Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propiedad





Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propiedad





Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propiedad





Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propiedad





Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propiedad





Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propiedad





Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propiedad



Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Una primera impresión

Finalizada en 2013, esta casa unifamiliar combina una arquitectura moderna con una distribución impecable e impresiona por su generoso espacio habitable. Esta propiedad contemporánea se encuentra en una parcela de aproximadamente 915 m² con orientación sur y ofrece vistas panorámicas despejadas. La casa consta de cinco habitaciones y tres baños. Al entrar, el acogedor recibidor llama la atención de inmediato, creando una transición armoniosa hacia el espacioso salón-comedor con cocina abierta. Los ventanales de suelo a techo inundan el espacio de luz natural y ofrecen vistas al extenso jardín. El salón de planta abierta también cuenta con una acogedora chimenea con un moderno acabado efecto mármol. La cocina de alta gama está conectada directamente con el comedor y cuenta con electrodomésticos de alta calidad y amplio espacio de almacenamiento gracias a sus numerosos armarios y encimeras. Una barra americana completa la encantadora cocina. La planta baja también incluye una zona de dormitorio independiente y accesible para personas con movilidad reducida con un baño completo con ducha a ras de suelo, un vestidor y un dormitorio contiguo. La escalera central conduce a la planta superior. Actualmente se utiliza como apartamento independiente con un amplio salón-comedor con cocina equipada, un dormitorio, un baño y un pasillo. En la planta superior también se encuentra otra amplia habitación con baño en suite. La distribución es flexible: desde tres o cuatro dormitorios con dos baños hasta dos salas de estar independientes, todo es posible. Todas las ventanas ofrecen fantásticas vistas panorámicas a la vegetación circundante. La tecnología de construcción de bajo consumo incluye una moderna calefacción por suelo radiante que utiliza energía geotérmica para proporcionar un calor confortable en todas las zonas de estar. La ventilación controlada completa la tecnología del edificio para un ambiente agradable. Esta propiedad es realmente vanguardista en cuanto a suministro de energía sostenible y bajos costes operativos. Los acabados y materiales utilizados cumplen con altos estándares. La casa se encuentra en excelentes condiciones generales y es ideal tanto para familias como para parejas que valoran un espacio amplio y la tecnología moderna. Dos garajes con cajas de pared y varias plazas de aparcamiento exterior ofrecen un cómodo aparcamiento directamente en la casa. Uno de los garajes ofrece amplio espacio para herramientas de jardinería y tiene acceso directo desde el jardín. La amplia terraza principal cuenta con un techo de cristal de alta calidad con protección lateral, sombra e iluminación, creando una maravillosa zona de estar al aire libre. Además de un sótano cómodo y elegante, hay una sauna y un gimnasio. Se ha preparado un cuarto baño. La zona se caracteriza por ser un barrio tranquilo y familiar. Tiendas, escuelas, guarderías y actividades de ocio están a poca distancia, así como conexiones con el transporte público y la red de carreteras regionales, como la A44 y la

A52. Compruebe usted mismo las ventajas de esta propiedad y concierte una visita. La casa está disponible de inmediato y está esperando a que haga realidad sus sueños de vida individual.

Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

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