

Düsseldorf – Vennhausen

# Grande et charmante maison multigénérationnelle dans un quartier recherché !

CODE DU BIEN: 25013164



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

PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 262 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 613 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25013164                      |
| Surface habitable      | ca. 262 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Disponible à partir du | 15.10.2025                    |
| Pièces                 | 7                             |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1994                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 895.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.        |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 104 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 10.10.2032           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 147.20 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | E                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1993                      |



CODE DU BIEN: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

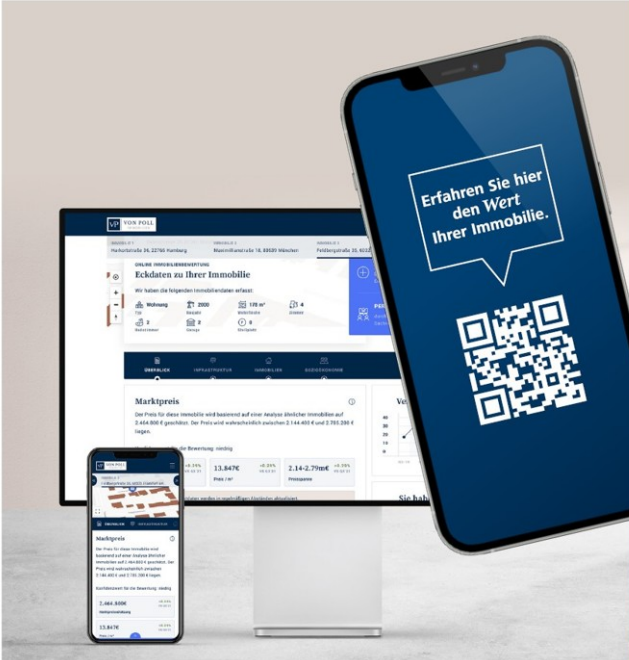
## La propriété





CODE DU BIEN: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La propriété



**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?

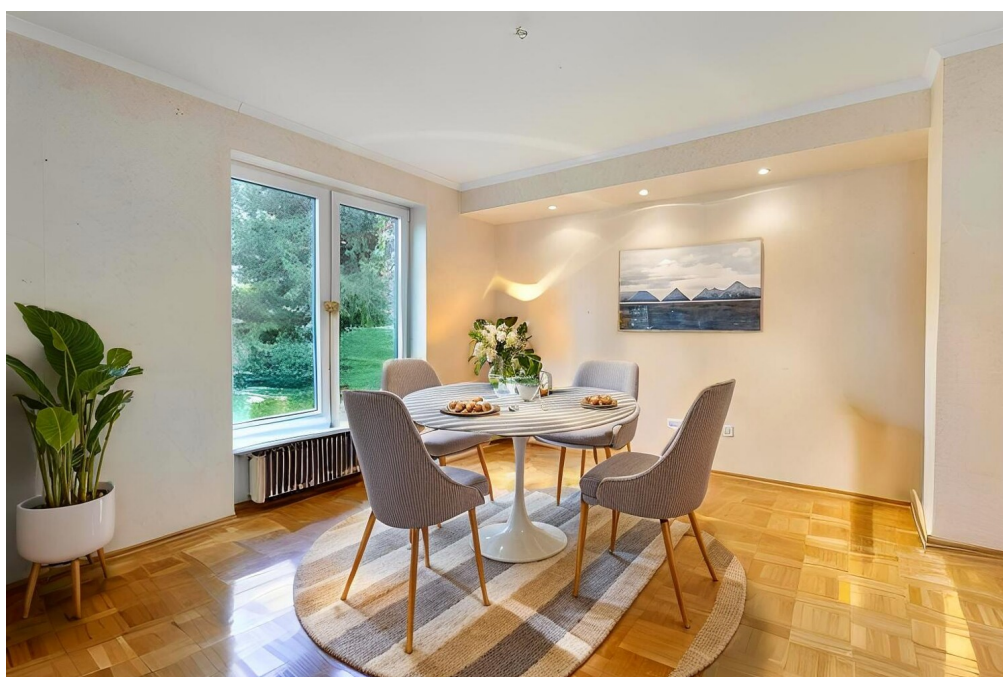
Diese und mehr Antworten finden Sie auf **VON POLL IMMOBILIEN Home**.

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



CODE DU BIEN: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

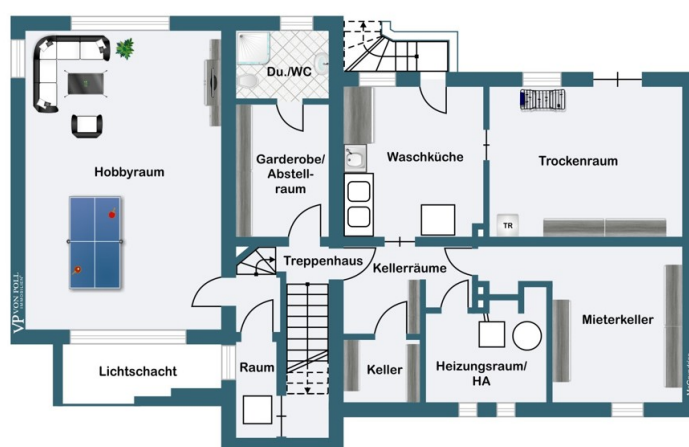
## La propriété





CODE DU BIEN: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen**

## Une première impression

Votre maison multigénérationnelle dans un quartier recherché – vivre et travailler sous un même toit. Vous recherchez une maison pour plusieurs générations ? Vous souhaitez allier avec élégance vie personnelle et professionnelle ? Cette spacieuse maison individuelle avec appartement indépendant pourrait bien être la solution idéale. Une extension moderne a été ajoutée à cette charmante maison des années 1950 en 1994, sur un terrain d'environ 613 m<sup>2</sup>. Lors de ces travaux, le bâtiment d'origine a également fait l'objet d'une rénovation complète, créant ainsi un ensemble harmonieux offrant un confort de vie contemporain. La propriété offre une surface habitable totale d'environ 262 m<sup>2</sup>, ainsi que 108 m<sup>2</sup> supplémentaires d'espace utilisable. Un jardin soigné à l'avant mène à une entrée accueillante. De là, un escalier lumineux relie les deux espaces de vie. L'appartement principal séduit par son agencement généreux et ses pièces à vivre baignées de lumière. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un hall d'entrée spacieux qui s'ouvre sur un salon chaleureux offrant une vue imprenable sur le jardin. À droite du salon se trouvent la salle à manger et une cuisine bien équipée avec accès à un balcon. Deux chambres confortables et une salle de bains, situées dans la partie d'origine du bâtiment, complètent ce niveau. La chambre principale donne directement sur l'ancienne terrasse et son jardin bien entretenu. À l'étage, la chambre principale, avec son balcon privatif et sa salle de bains lumineuse, offre un havre de paix. Le sous-sol comprend un bureau agréablement éclairé, idéal pour un espace de travail ou un atelier. Un appartement indépendant au dernier étage, d'environ 65 m<sup>2</sup> habitables, dispose de deux chambres, d'une cuisine avec balcon et d'une salle de bains spacieuse. Ce logement est actuellement loué et offre ainsi un revenu locatif intéressant ou un espace supplémentaire pour accueillir des invités ou de la famille. La maison possède un sous-sol complet et est en excellent état général. Elle est complétée par un garage double. Cette maison intergénérationnelle offre de beaux volumes, une grande flexibilité d'aménagement et un emplacement privilégié – idéale pour les familles et/ou pour ceux qui souhaitent combiner vie professionnelle et vie personnelle. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite et à découvrir ce bien par vous-même ! N'hésitez pas également à consulter notre page Instagram « vonpoll\_duesseldorf ». Vous y trouverez des offres immobilières plus intéressantes et vous pourrez rester informé(e).



CODE DU BIEN: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen**

## Tout sur l'emplacement

### 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



**CODE DU BIEN: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen**

## Plus d'informations

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

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

**CODE DU BIEN: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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