Düsseldorf – Angermund

Économe en énergie, moderne, lumineuse, et bénéficiant d'un emplacement idéal exposé plein sud et d'une vue panoramique !

CODE DU BIEN: 25013171



PRIX D'ACHAT: 2.490.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 314,07 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 915 m^2

CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

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

CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013171
Surface habitable	ca. 314,07 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	4
Année de construction	2013
Place de stationnement	2 x Garage, 4 x Autre

Prix d'achat	2.490.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 95 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétiquew valable jusqu'au	29.10.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	22.70 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propriété





CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propriété





CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propriété





CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propriété





CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propriété





CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propriété





CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propriété





CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propriété





CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propriété





CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propriété





CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propriété





CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propriété





CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propriété





CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propriété





CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propriété





CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propriété





CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propriété





CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propriété





CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La propriété



CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Une première impression

Achevée en 2013, cette maison individuelle allie une architecture moderne à un agencement bien pensé et séduit par ses généreux volumes. Cette propriété contemporaine se dresse sur un terrain exposé plein sud d'environ 915 m² et offre une vue panoramique imprenable. La maison comprend cinq pièces et trois salles de bains. Dès l'entrée, le hall accueillant séduit et ouvre harmonieusement sur un vaste séjour/salle à manger avec cuisine américaine. De grandes baies vitrées inondent l'espace de lumière naturelle et offrent une vue sur le jardin. Le séjour est agrémenté d'une cheminée au style moderne effet marbre. La cuisine haut de gamme, directement reliée à la salle à manger, est équipée d'appareils électroménagers de qualité et offre de nombreux rangements grâce à ses nombreux placards et plans de travail. Un bar complète cet espace cuisine plein de charme. Le rez-de-chaussée comprend également un espace nuit indépendant et accessible aux personnes à mobilité réduite, avec une salle de bains entièrement équipée comprenant une douche à l'italienne, un dressing et une chambre attenante. L'escalier central mène à l'étage. Actuellement aménagé en appartement indépendant, cet espace comprend un vaste séjour/salle à manger avec cuisine équipée, une chambre, une salle de bains et un couloir. Une autre grande chambre avec salle de bains privative se trouve également à l'étage. La configuration est flexible : trois ou quatre chambres avec deux salles de bains, ou deux espaces de vie séparés comme actuellement, tout est possible. Toutes les fenêtres offrent une vue panoramique imprenable sur la verdure environnante. Le bâtiment bénéficie d'une technologie écoénergétique de pointe, notamment un chauffage au sol géothermique moderne assurant une chaleur agréable dans toutes les pièces à vivre. Une ventilation contrôlée complète le dispositif pour un confort optimal. Cette propriété est véritablement à la pointe de la technologie en matière d'énergie durable et de faibles coûts d'exploitation. Les équipements et les matériaux utilisés répondent à des normes élevées. La maison est en excellent état général et convient parfaitement aux familles et aux couples appréciant les grands espaces et le confort moderne. Deux garages avec coffres muraux et plusieurs places de parking extérieures offrent un stationnement pratique au pied de la maison. L'un des garages offre un espace généreux pour le matériel de jardinage et est directement accessible depuis le jardin. La très vaste terrasse principale est dotée d'une verrière de haute qualité avec protections latérales, ombrage et éclairage, créant ainsi un magnifique espace de vie extérieur. Outre un sous-sol aménagé avec goût et confort, la maison comprend un sauna et un espace fitness. Une quatrième salle de bain est prévue pour être installée. Le quartier environnant est calme et idéal pour les familles. Commerces, écoles, crèches et loisirs sont facilement accessibles, de même que les transports en commun et le réseau routier régional,

notamment les autoroutes A44 et A52. Venez découvrir par vous-même les atouts de cette propriété et prenez rendez-vous pour une visite. La maison est disponible immédiatement et n'attend que vous pour réaliser vos rêves d'une vie à votre image.

CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

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

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

www.von-poll.com