Düsseldorf – Vennhausen

Großes Charmantes Generationenhaus in begehrter Lage!

??????? ????????: 25013164

???? ??????: 895.000 EUR • ?????????: ca. 262 m^2 • ???????: 7 • ?????? ???: 613 m^2

??????? ????????: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ??? ?????

??????? ????????	25013164
?????????	ca. 262 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	15.10.2025
???????	7
????????? ??? ????????	5
????????	3
???? ??????????	1994
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	895.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 104 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	10.10.2032
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	147.20 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1993

??????? ????????: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ???????

??????? ????????: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ???????

??????? ????????: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ???????

??????? ????????: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ???????

??????? ????????: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ???????

??????? ????????: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

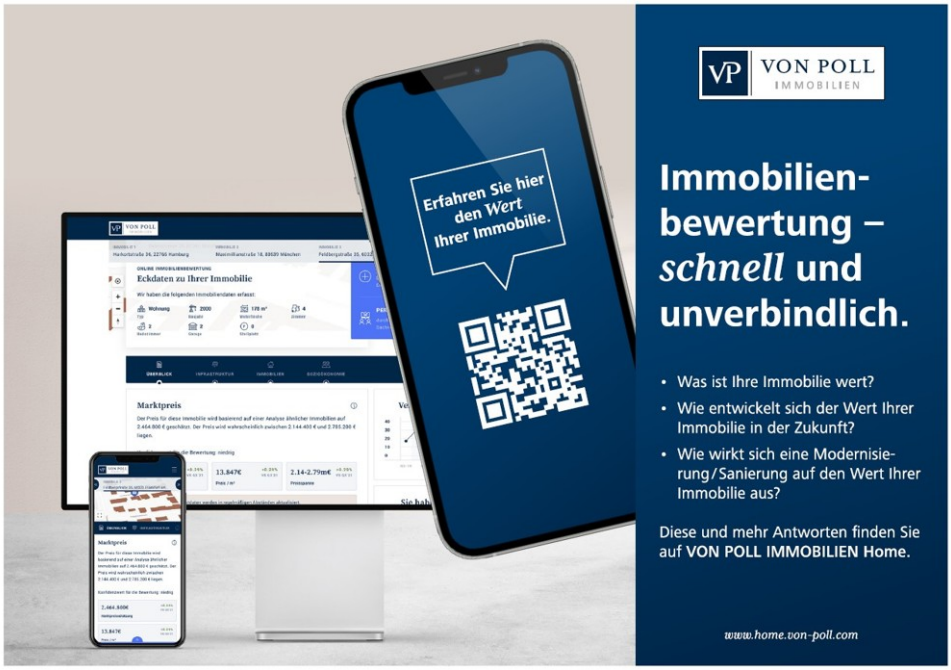
?? ???????

??????? ????????: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ???????

??????? ????????: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ???????



??????? ????????: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ???????

??????? ????????: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ???????

??????? ????????: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ???????

??????? ????????: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ???????

??????? ????????: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ???????

??????? ????????: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ???????

??????? ????????: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ???????

??????? ????????: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

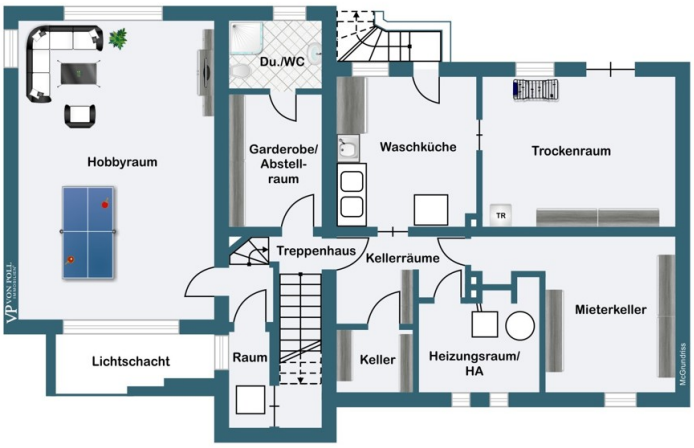
?? ???????

??????? ????????: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ???????

??????? ????????: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

??? ????? ????????

Ihr Mehrgenerationenhaus in begehrter Lage – Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Sie suchen ein Haus für mehrere Generationen? Sie möchten Wohnen und Arbeiten elegant unter einem Dach vereinen? Dann könnte dieses geräumige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genau das Richtige für Sie sein.

Auf einem etwa 613 m² großen Grundstück wurde 1994 ein moderner Anbau an das charmante Wohnhaus aus den 1950er-Jahren realisiert. Im Zuge dieser Baumaßnahme erfuhr auch das Bestandsgebäude eine umfassende Sanierung, sodass beide Gebäudeteile heute ein harmonisches Gesamtbild mit zeitgemäßem Wohnkomfort bilden. Die Immobilie bietet insgesamt rund 262 m² Wohnfläche sowie zusätzlich etwa 108 m² Nutzfläche.

Ein gepflegter Vorgarten führt zum einladenden Eingangsbereich. Von hier öffnet sich ein helles Treppenhaus, das beide Wohneinheiten miteinander verbindet. Die Hauptwohnung beeindruckt durch ihre großzügige Raumaufteilung und lichtdurchfluteten Wohnbereiche. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein weitläufiges Entrée, das nahtlos in ein freundliches Wohnzimmer mit traumhaftem Blick in den Garten übergeht. Angrenzend befinden sich das Esszimmer auf der rechten Seite, und eine gut ausgestattete Küche mit Zugang zu einem Balkon. Zwei gemütliche Schlafzimmer sowie ein Badezimmer im Altbaubereich ergänzen diese Ebene. Vom großen Schlafzimmer aus gelangen Sie direkt auf die ehemalige Terrasse mit Zugang zum gepflegten Garten. Im Obergeschoss bietet das Masterschlafzimmer mit eigenem Balkon und einem hellen Tageslichtbad einen privaten Rückzugsort. Das Untergeschoss verfügt über ein weiteres, angenehm belichtetes Arbeitszimmer, das sich ideal als Büro oder Hobbyraum eignet.

Eine separate Einliegerwohnung im Obergeschoss mit etwa 65 m² Wohnfläche verfügt über zwei Schlafzimmer, eine Küche mit Balkon sowie ein großzügiges Badezimmer. Diese Einheit ist derzeit vermietet und bietet somit attraktive Einnahmemöglichkeiten oder zusätzlichen Platz für Gäste oder Familie.

Das Haus ist voll unterkellert und präsentiert sich insgesamt in in einem gepflegtem Zustand und wird durch eine Doppelgarage komplettiert.

Dieses Mehrgenerationenhaus bietet viel Platz, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine begehrte Lage – ideal für Familien und/oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst zu überzeugen!

Schauen Sie auch gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

??????? ????????: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

??? ??? ??? ??????????

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 entrinnen.

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

??????? ????????: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com