Düsseldorf – Angermund

Energetisch auf dem neusten Stand, modern, hell und mit tollem Süd-Grundstück und Weitblick!

??????? ????????: 25013171



???? ??????: 2.490.000 EUR • ?????????: ca. 314,07 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 915 m²

??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

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

??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

?? ??? ?????

??????? ????????	25013171
?????????	ca. 314,07 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	4
???? ??????????	2013
????? ??????????	2 x ??????, 4 x ????

???? ??????	2.490.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 95 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	???????????
?????????? ????????????? ?????? ???	29.10.2035
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ?????????? ?????????	22.70 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	A+
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2013

??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

?? ???????





??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

?? ???????





??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

?? ???????





??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

?? ???????





??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

?? ???????





??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

?? ???????





??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

?? ???????





??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

?? ???????





??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

?? ???????





??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

?? ???????





??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

?? ???????





??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

?? ???????





??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

?? ???????





??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

?? ???????





??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

?? ???????





??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

?? ???????





??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

?? ???????





??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

?? ???????





??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

?? ???????



??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

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

Dieses im Jahr 2013 fertiggestellte Einfamilienhaus verbindet moderne Architektur mit einer durchdachten Raumaufteilung und beeindruckt durch seine großzügige Wohnfläche. Die moderne Liegenschaft befindet sich auf einem ca. 915 m² großen Südgrundstück und bietet einen freien, unverbaubaren Weitblick.
Die Immobilie verteilt sich auf insgesamt fünf Zimmer und drei Badezimmer. Bereits beim Betreten des Hauses fällt der einladende Eingangsbereich ins Auge, der einen harmonischen Übergang zum großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche bietet. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und geben den Blick in den weitläufigen Garten frei. Der offen gestaltete Wohnbereich verfügt zudem über einen gemütlichen Kamin, versehen mit moderner Marmorspachteltechnik.
Die Premiumküche ist direkt an den Essbereich angeschlossen und verfügt über eine hochwertige Ausstattung und mit reichlich Stauraum durch zahlreiche Schränke und Arbeitsflächen. Ein Küchentresen rundet den Küchenbereich charmant ab.
Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein separater, schwellenarmer Schlafbereich mit einem vollausgestatteten Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, einem Ankleidebereich und einem angrenzenden Schlafzimmer.
Über die zentral gelegene Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Dieses ist derzeit als separate Einliegerwohnung mit großem Wohn-/Essbereich mit Einbauküche, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer und einem Flur genutzt. Ein weiteres großes Zimmer mit Badezimmer befindet sich ebenfalls im Obergeschoss. Der Grundriss ist flexibel zu gestalten: Ob als drei bis vier Schlafzimmer mit zwei Bädern oder aktuell als zwei separate Wohnbereiche – alles ist möglich.
Aus allen Fenstern genießen Sie einen fantastischen Weitblick ins Grüne.
Die energieeffiziente Haustechnik beinhaltet eine moderne Fußbodenheizung, die über Geothermie in allen Wohnräumen für angenehme Wärme sorgt. Eine kontrollierte Lüftung rundet die Haustechnik für eine angenehme Wohnatmosphäre ab. In puncto nachhaltige Energieversorgung und niedrige Betriebskosten ist diese Immobilie absolut fortschrittlich.
Die Ausstattung und die verwendeten Materialien entsprechen einem gehobenen Standard.
Das Haus präsentiert sich insgesamt in einem sehr guten Zustand und ist sowohl für Familien als auch für Paare geeignet, die Wert auf großzügiges Wohnen und moderne Technik legen.
Zwei Garagen mit Wallbox sowie mehrere Außenstellplätze bieten komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus. Eine der Garagen bietet zudem ausreichend Platz für Gartenutensilien und ist direkt vom Garten aus begehbar.
Die sehr große Hauptterrasse verfügt über eine hochwertige Glasüberdachung mit

seitlichem Schutz, Beschattung und Beleuchtung, so bietet sie einen wunderbaren Aufenthaltsbereich im Freien.
Neben einem wohnlich und hochwertig gestalteten Untergeschoss gibt es hier noch eine Sauna und einen Fitnessbereich. Ein viertes Badezimmer ist vorbereitet.
Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige und familienfreundliche Nachbarschaft aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind innerhalb weniger Minuten erreichbar, ebenso die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das regionale Straßennetz, wie die A44 und die A52.
Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Das Haus ist sofort bezugsfrei und wartet nur darauf, Ihre individuellen Wohnträume zu erfüllen.

??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

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

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

??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

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

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

??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

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

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.

??????? ????????: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

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

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

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