

Düsseldorf – Vennhausen

## Tágas, bájos, többgenerációs ház, keresett helyen!

**VP azonosító: 25013164**



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

**VÉTELÁR: 895.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 262 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 613 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Áttekintés

VP azonosító	25013164
Hasznos lakótér	ca. 262 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Az ingatlan elérhető	15.10.2025
Szobák	7
Hálószobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1994
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	895.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 104 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	147.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.10.2032	Energiahatékonysági besorolás /	E
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1993

VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Az ingatlan



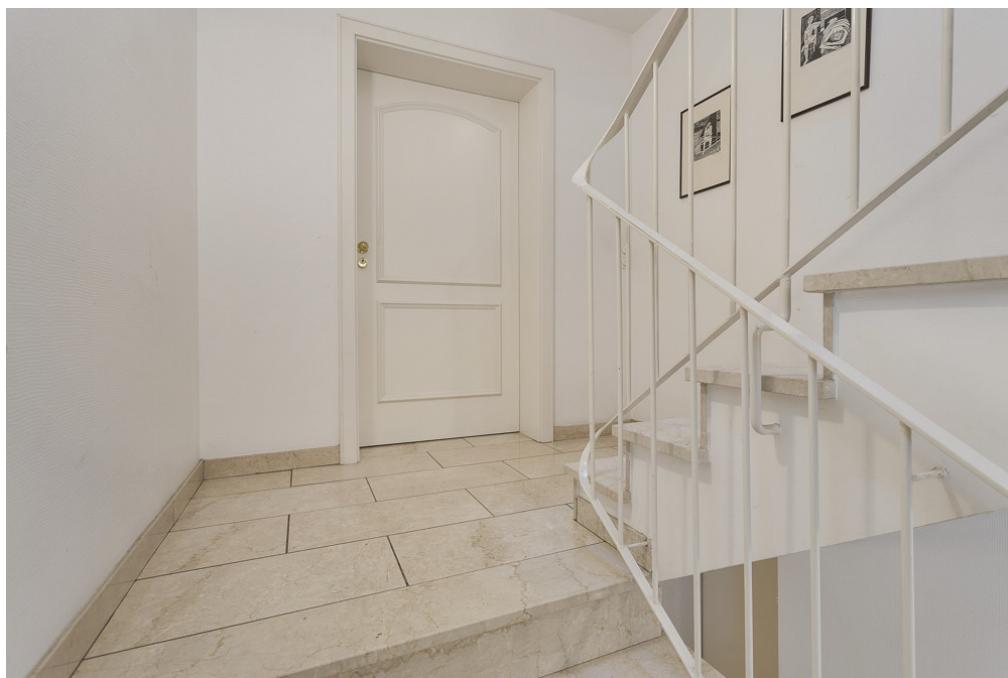
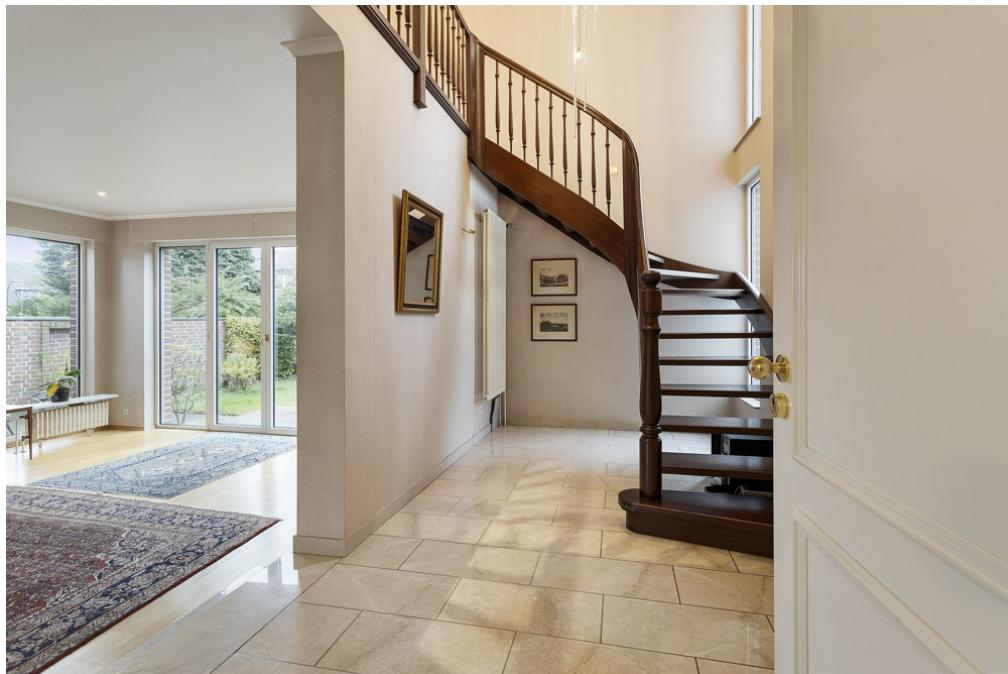
VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Az ingatlan



**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)



VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Az ingatlan



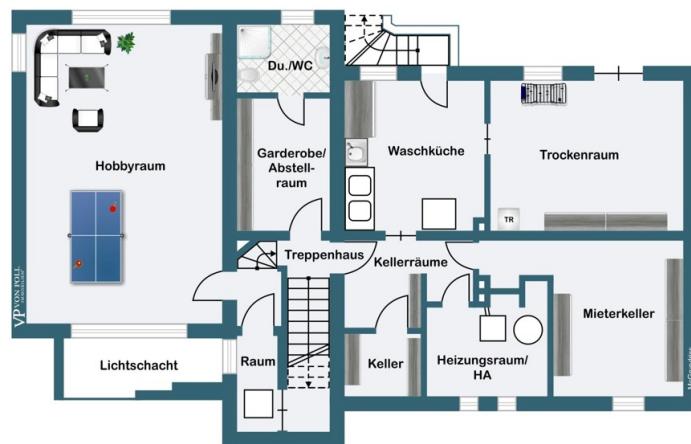
VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen**

## Az elso benyomás

Többgenerációs otthona egy keresett helyen – élet és munka egy fedél alatt. Több generáció számára keres házat? Szeretné elegánsan ötvözni az életet és a munkát egy fedél alatt? Akkor ez a tágas, különálló lakással rendelkezo családi ház pont megfelelo lehet az Ön számára. A bájos, 1950-es években épült házhoz 1994-ben egy modern bovítményt építettek, körülbelül 613 m<sup>2</sup>-es telken. Az építési projekt során az eredeti épület is átfogó felújításon esett át, így az épület minden része harmonikus egészet alkot, kortárs lakhatási kényelemmel. Az ingatlan összesen körülbelül 262 m<sup>2</sup> lakóteret, valamint további 108 m<sup>2</sup> hasznos területet kínál. Egy gondozott elokert vezet a hívogató bejárathoz. Innen egy világos lépcsoház köti össze a két lakóegységet. A fo lakás lenyugözi a nagyvonalú elrendezésével és a világos lakótereivel. A földszinten egy tágas eloszoba található, amely zökkenőmentesen nyílik a barátságos nappaliba, ahonnan lenyugöző kilátás nyílik a kertre. A nappali mellett, jobbra található az étkezo, és egy jól felszerelt konyha, ahonnan ki lehet jutni az erkélyre. Ezt a szintet két kényelmes hálószoba és egy fürdoszoba teszi teljessé az épület eredeti részében. A fo hálószobából közvetlen hozzáférés nyílik a korábbi teraszra, ahonnan a gondozott kert is megközelíthető. Az emeleten a saját erkéllyel rendelkezo fo hálószoba és egy világos, természetes megvilágítású fürdoszoba privát pihenohelyet kínál. Az alagsorban egy másik kellemesen megvilágított dolgozószoba található, amely ideális irodaként vagy hobbiszobaként. Az emeleten egy különálló, körülbelül 65 m<sup>2</sup>-es lakás található, két hálószobával, egy erkéllyel rendelkezo konyhával és egy tágas fürdoszobával. Ez a lakás jelenleg bérbe van adva, így vonzó bérleti jövedelmet vagy további helyet kínál vendégek vagy család számára. A ház teljes pincével rendelkezik, és összességében kiváló állapotban van, kiegészítve egy dupla garázzsal. Ez a többgenerációs otthon boséges teret, rugalmas felhasználási lehetőségeket és kívánatos elhelyezkedést kínál – ideális családok számára és/vagy az egy fedél alatti élet és munka kombinálására. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen idopontot a megtekintéshez! Tekintse meg Instagram-oldalunkat is: "vonpoll\_duesseldorf". Ott további izgalmas ingatlanajánlatokat talál, és naprakész maradhat.

VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen**

## Minden a helyszínról

### 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-Bahnen 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 Kindergarten, 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

**VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen**

## További információ / adatok

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



VON POLL  
REAL ESTATE

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

VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez*

---

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