Düsseldorf – Angermund

Energiatakarékos, modern, világos, és nagyszeru déli fekvésu telekkel, panorámás kilátással!

VP azonosító: 25013171



VÉTELÁR: 2.490.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 314,07 m^2 • **SZOBÁK:** 5 • **FÖLDTERÜLET:** 915 m^2

VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Áttekintés

VP azonosító	25013171
Hasznos lakótér	ca. 314,07 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	3
Fürdoszobák	4
Építés éve	2013
Parkolási lehetoségek	2 x Garázs, 4 x Egyéb

Vételár	2.490.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 95 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.10.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	22.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2013

VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Az ingatlan





VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Az ingatlan





VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Az ingatlan





VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Az ingatlan





VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Az ingatlan





VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Az ingatlan





VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Az ingatlan





VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Az ingatlan





VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Az ingatlan





VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Az ingatlan





VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Az ingatlan





VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Az ingatlan





VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Az ingatlan





VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Az ingatlan





VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Az ingatlan





VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Az ingatlan





VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Az ingatlan





VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Az ingatlan





VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Az ingatlan



VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Az elso benyomás

A 2013-ban elkészült családi ház a modern építészetet jól megtervezett alaprajzzal ötvözi, és nagylelku lakóterével nyugöz le. A modern ingatlan egy körülbelül 915 m²-es déli fekvésu telken fekszik, és akadálytalan panorámás kilátást kínál. A házban összesen öt szoba és három fürdoszoba található. Belépéskor a barátságos eloszoba azonnal magára vonzza a tekintetet, harmonikus átmenetet biztosítva a tágas nappalihoz és étkezohöz, valamint a nyitott konyhához. A padlótól a mennyezetig éro ablakok természetes fénnyel árasztják el a teret, és kilátást nyújtanak a hatalmas kertre. A nyitott teru nappaliban egy hangulatos, modern, márványhatású kandalló is található. A prémium konyha közvetlenül az étkezohöz kapcsolódik, és kiváló minoségu készülékekkel, valamint számos szekrénynek és munkalapnak köszönhetoen boséges tárolóhellyel büszkélkedhet. A bájos konyharészt egy reggelizopult teszi teljessé. A földszinten egy különálló, akadálymentesített hálórész is található, egy teljesen felszerelt, zuhanyzós fürdoszobával, egy öltözovel és egy hozzá tartozó hálószobával. A központilag elhelyezett lépcso vezet az emeletre. Jelenleg ez egy különálló lakásként használatos, nagy nappali/étkezovel, beépített konyhával, hálószobával, fürdoszobával és eloszobával. Az emeleten található egy másik nagy szoba saját fürdoszobával. Az alaprajz rugalmas: akár három-négy hálószobával és két fürdoszobával, akár jelenleg két különálló lakótérrel rendelkezik – bármi lehetséges. Minden ablakból fantasztikus panorámás kilátás nyílik a környezo zöldterületre. Az energiatakarékos épülettechnológia magában foglalja a modern padlófutést, amely geotermikus energiát használ a kellemes meleg biztosítására minden lakótérben. A szabályozott szelloztetés teszi teljessé az épülettechnológiát a kellemes lakókörnyezet érdekében. Ez az ingatlan valóban a legmodernebb a fenntartható energiaellátás és az alacsony üzemeltetési költségek tekintetében. A felhasznált berendezések és anyagok magas színvonalúak. A ház összességében kiváló állapotban van, és alkalmas mind családok, mind párok számára, akik értékelik a tágas életteret és a modern technológiát. Két garázs fali dobozokkal és számos kültéri parkolóhely kényelmes parkolást kínál közvetlenül a ház mellett. Az egyik garázs boséges helyet kínál kerti gépeknek, és közvetlenül a kertbol közelítheto meg. A nagyon nagy foterasz kiváló minoségu üvegtetovel rendelkezik, oldalsó védelemmel, árnyékolással és világítással, így csodálatos kültéri lakóteret hoz létre. A kényelmesen és ízlésesen kialakított pince mellett szauna és fitneszterem is található. Egy negyedik fürdoszoba is kialakításra került. A környéket csendes és családbarát környék jellemzi. Bevásárlási lehetoségek, iskolák, óvodák és szabadidos tevékenységek könnyen megközelíthetok, akárcsak a tömegközlekedés és a regionális úthálózat, például az A44-es és az A52-es autópálya. Gyozodjön meg saját szemével az ingatlan elonyeirol, és egyeztessen idopontot megtekintésre. A ház azonnal költözheto, és csak arra vár, hogy

megvalósítsa egyéni álmait.

VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Minden a helyszínrol

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

VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com