

Düsseldorf – Vennhausen

## Ampia e affascinante casa multigenerazionale in una posizione ricercata!

Codice oggetto: 25013164



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

PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 262 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 613 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25013164                             |
| Superficie netta    | ca. 262 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| DISPONIBILE DAL     | 15.10.2025                           |
| Vani                | 7                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1994                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 895.000 EUR                                                                     |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.              |
| Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                                      |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                       |
| Superficie lorda       | ca. 104 m²                                                                      |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 10.10.2032    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 147.20 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1993                             |

Codice oggetto: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La proprietà



**VON POLL IMMOBILIEN**

**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?

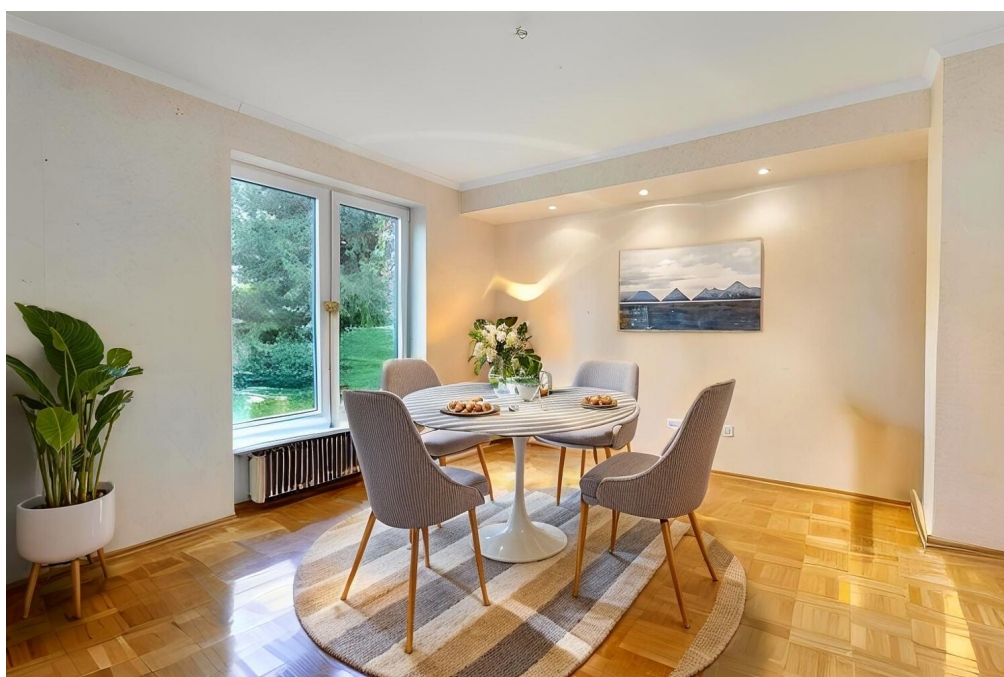
Diese und mehr Antworten finden Sie auf **VON POLL IMMOBILIEN Home**.

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



Codice oggetto: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La proprietà



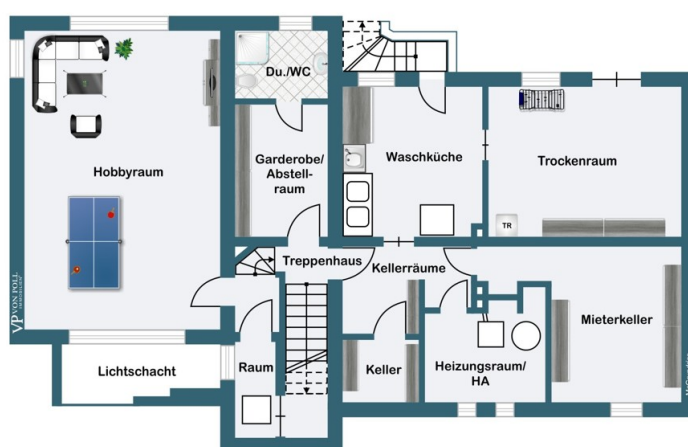
Codice oggetto: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Una prima impressione

La tua casa multigenerazionale in una posizione ambita: vivere e lavorare sotto lo stesso tetto. Cerchi una casa per più generazioni? Desideri combinare elegantemente vita e lavoro sotto lo stesso tetto? Allora questa spaziosa casa indipendente con un appartamento separato potrebbe essere la soluzione perfetta per te. Un ampliamento moderno è stato aggiunto all'affascinante casa degli anni '50 nel 1994 su un terreno di circa 613 m<sup>2</sup>. Durante questo progetto di costruzione, anche l'edificio originale è stato ampiamente ristrutturato, in modo che entrambe le parti dell'edificio formino ora un insieme armonioso con comfort abitativo contemporaneo. La proprietà offre un totale di circa 262 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, oltre a ulteriori 108 m<sup>2</sup> di superficie utile. Un giardino anteriore ben curato conduce all'accogliente ingresso. Da qui, una luminosa scala collega le due unità abitative. L'appartamento principale colpisce per la sua generosa disposizione e le zone giorno luminose. Al piano terra si trova un ampio ingresso che si fonde armoniosamente con un accogliente soggiorno con una splendida vista sul giardino. Adiacente al soggiorno, sulla destra, si trovano la sala da pranzo e una cucina ben attrezzata con accesso al balcone. Due comode camere da letto e un bagno, ricavati nella parte originale dell'edificio, completano questo piano. Dalla camera da letto principale si accede direttamente all'ex terrazza con il giardino ben curato. Al piano superiore, la camera da letto principale, con il suo balcone privato e un bagno luminoso e illuminato dalla luce naturale, offre un rifugio privato. Il seminterrato ospita un altro studio piacevolmente illuminato, ideale come ufficio o sala hobby. Un appartamento separato al piano superiore, di circa 65 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, dispone di due camere da letto, una cucina con balcone e un ampio bagno. Questa unità è attualmente affittata e offre quindi un interessante reddito da locazione o spazio aggiuntivo per ospiti o familiari. La casa dispone di un seminterrato completo ed è in ottime condizioni generali, completata da un garage doppio. Questa casa multigenerazionale offre ampi spazi, opzioni di utilizzo flessibili e una posizione privilegiata, ideale per famiglie e/o per chi desidera combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per visionarla di persona! Non esitate a visitare anche la nostra pagina Instagram "vonpoll\_duesseldorf". Lì troverete altre interessanti offerte immobiliari e rimarrete aggiornati.

Codice oggetto: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen**

## Tutto sulla posizione

### 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 enttrinnen.

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

Codice oggetto: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Ulteriori informazioni

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

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

Codice oggetto: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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