Düsseldorf – Angermund

A risparmio energetico, moderno, luminoso e con un fantastico terreno esposto a sud e vista panoramica!

Codice oggetto: 25013171



PREZZO D'ACQUISTO: 2.490.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 314,07 m² • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 915 m²

Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

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

Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013171
Superficie netta	ca. 314,07 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	4
Anno di costruzione	2013
Garage/Posto auto	2 x Garage, 4 x Altro

Prezzo d'acquisto	2.490.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 95 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	29.10.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	22.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La proprietà





Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La proprietà





Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La proprietà





Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La proprietà





Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La proprietà





Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La proprietà





Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La proprietà





Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La proprietà





Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La proprietà





Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La proprietà





Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La proprietà





Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La proprietà





Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La proprietà





Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La proprietà





Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La proprietà





Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La proprietà





Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La proprietà





Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La proprietà





Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

La proprietà



Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Una prima impressione

Completata nel 2013, questa casa indipendente combina un'architettura moderna con una planimetria ben progettata e colpisce per i suoi ampi spazi abitativi. La proprietà contemporanea sorge su un terreno esposto a sud di circa 915 m² e offre una vista panoramica ininterrotta. La casa comprende un totale di cinque stanze e tre bagni. Entrando, l'accogliente ingresso cattura immediatamente l'attenzione, offrendo un passaggio armonioso verso l'ampia zona giorno e pranzo con cucina a pianta aperta. Le finestre a tutta altezza inondano lo spazio di luce naturale e offrono una vista sull'ampio giardino. La zona giorno a pianta aperta dispone anche di un accogliente camino con una moderna finitura effetto marmo. La cucina di alta qualità è direttamente collegata alla zona pranzo e vanta elettrodomestici di alta qualità e ampio spazio di stoccaggio grazie a numerosi mobili e piani di lavoro. Un bancone per la colazione completa l'affascinante zona cucina. Il piano terra comprende anche una zona notte separata e senza barriere architettoniche con un bagno completamente attrezzato con cabina doccia, una zona spogliatoio e una camera da letto adiacente. La scala centrale conduce al piano superiore. Attualmente l'immobile è utilizzato come appartamento indipendente con un'ampia zona giorno/pranzo con cucina attrezzata, una camera da letto, un bagno e un disimpegno. Un'altra ampia camera con bagno privato si trova al piano superiore. La planimetria è flessibile: che si tratti di tre o quattro camere da letto con due bagni o di due zone giorno separate, tutto è possibile. Tutte le finestre offrono una fantastica vista panoramica sul verde circostante. La tecnologia costruttiva ad alta efficienza energetica include un moderno riscaldamento a pavimento, che sfrutta l'energia geotermica per fornire un calore confortevole in tutte le zone giorno. La ventilazione controllata completa la tecnologia costruttiva per un clima abitativo piacevole. Questa proprietà è davvero all'avanguardia in termini di approvvigionamento energetico sostenibile e bassi costi di gestione. Gli infissi e i materiali utilizzati soddisfano standard elevati. La casa è in ottime condizioni generali ed è adatta sia a famiglie che a coppie che apprezzano spazi abitativi ampi e tecnologie moderne. Due garage con box a muro e diversi posti auto esterni offrono un comodo parcheggio direttamente davanti alla casa. Uno dei garage offre ampio spazio per le attrezzature da giardino ed è direttamente accessibile dal giardino. L'ampia terrazza principale è dotata di un tetto in vetro di alta qualità con protezione laterale, ombreggiatura e illuminazione, creando una meravigliosa zona giorno all'aperto. Oltre a un seminterrato confortevole e arredato con gusto, sono presenti una sauna e una zona fitness. È stato predisposto un quarto bagno. La zona circostante è caratterizzata da un quartiere tranquillo e adatto alle famiglie. Negozi, scuole, asili e attività ricreative sono facilmente raggiungibili, così come i collegamenti con i mezzi pubblici e la rete stradale regionale, come la A44 e la A52. Scoprite di persona i vantaggi

di questa proprietà e fissate un appuntamento per una visita. La casa è disponibile da subito e non vede l'ora di realizzare i vostri sogni abitativi.

Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25013171 - 40489 Düsseldorf – Angermund

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com