



Haus

**Düsseldorf-Angermund:
Neuwertiges, freistehendes Haus
auf großem Grundstück**

**Objekt-Nr.:
20006-7026b**

labels.forSale

in 40489 Düsseldorf-Angermund





Details

Preise	Kaufpreis	1.450.000 €
Informationen	verfügbar ab	VB
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 192 m²
	Zimmer	6
	Nutzfläche	field.approximately 78 m²
	Grundstücksfläche	field.approximately 739 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1952
	Kategorie	Gehoben
	Zustand	voll saniert
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Wohneinheiten	1
Ausstattung	Boden	Fliesen, Parkett
	Rolladen	✓
	Gäste-WC	✓

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	3



Beschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1952 vereint stilvoll den Charme der klassischen Bauweise mit der Klarheit und Qualität von umfassenden Modernisierungen. Auf einer Wohnfläche von ca. 192 m² und einem Grundstück von ca. 739 m² eröffnet sich ein hochwertiges Zuhause für Familien, die Wert auf Raum, Ruhe und eine gepflegte Umgebung legen. Herzstück des Hauses ist der weitläufige Wohn- und Essbereich - ein idealer Ort für gemeinsames Familienleben, entspannte Abende oder gesellige Runden. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung. Im Erdgeschoss befinden sich darüber hinaus die Eingangsdielen mit Gäste-WC, ein gut geschnittenes Arbeitszimmer sowie ein voll ausgestattetes Tageslichtbad ideal für flexible Nutzungsmöglichkeiten oder das Wohnen auf einer Ebene. Das Obergeschoss bietet zwei helle Schlafzimmer, einen praktischen Ankleideraum, ein Tageslichtbad sowie einen Abstellraum. Die Etage schafft dank der gut durchdachten Aufteilung Rückzugsorte für jedes Familienmitglied und zugleich viel Raum für persönliche Gestaltung. Ein besonderes Highlight ist das geräumige Dachgeschoss: Die offen gehaltene Fläche bietet viel Raum und Licht für konzentriertes Arbeiten, kreative Projekte oder als ruhiger Rückzugsort - ein echtes Plus für alle, die Homeoffice oder individuelle Entfaltung schätzen. Das Haus ist vollständig unterkellert und überzeugt mit weiteren nutzbaren Flächen, die sowohl für Hobby, Lagerung oder als Waschküche genutzt werden können. Der schöne Garten mit neu errichteter Terrasse lädt zum Verweilen, Spielen oder Feiern ein - ein echtes Stück Lebensqualität im eigenen Grün. Drei Stellplätze auf dem Grundstück runden das komfortable Gesamtbild ab. Ein Zuhause, das Großzügigkeit, Qualität und Stil vereint - bereit für ein neues Kapitel mit Menschen, die genau das suchen. Ein Energieausweis ist in Vorbereitung und wird bei der Besichtigung vorgelegt.

Ausstattung

Die Immobilie wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Ausstattung ist hochwertig und auf eine langfristige, komfortable Nutzung ausgelegt. Nachfolgend eine Übersicht der wesentlichen Ausstattungsmerkmale: Wände und Decken: Glatte, verputzte Wandflächen, weiß gestrichene Decken Böden: Vinylböden im Erdgeschoss, Laminatboden Obergeschoss, Bäder gefliest Fenster: Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, Einbau 2024 Türen: Weiße Holztüren



im gesamten Innenbereich Sanitärausstattung: Zwei vollständig ausgestattete Tageslichtbäder mit Badewanne und Dusche (je eines im Erd- und Obergeschoss); zusätzlich Gäste-WC im Erdgeschoss Heizung und Dämmung: Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung (Baujahr 2016); Außendämmung mit 16 cm starker Isolierung (2024) Technik: Elektrische Rollläden an allen relevanten Fenstern Videosystem an der Haustür (Einbau 2021) Glasfaseranschluss Außenanlage: Neu errichtete Steinterrasse Drei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück Großzügiger Garten mit Rasen- und Pflanzflächen Keller: Voll unterkellert mit ausreichend Stauraum, Wasch- und Technikräumen Diese Ausstattung bietet hohen Wohnkomfort und erfüllt die Ansprüche moderner Familien in jeder Hinsicht.

Sonstiges

* Provisionsfrei für Kaufende

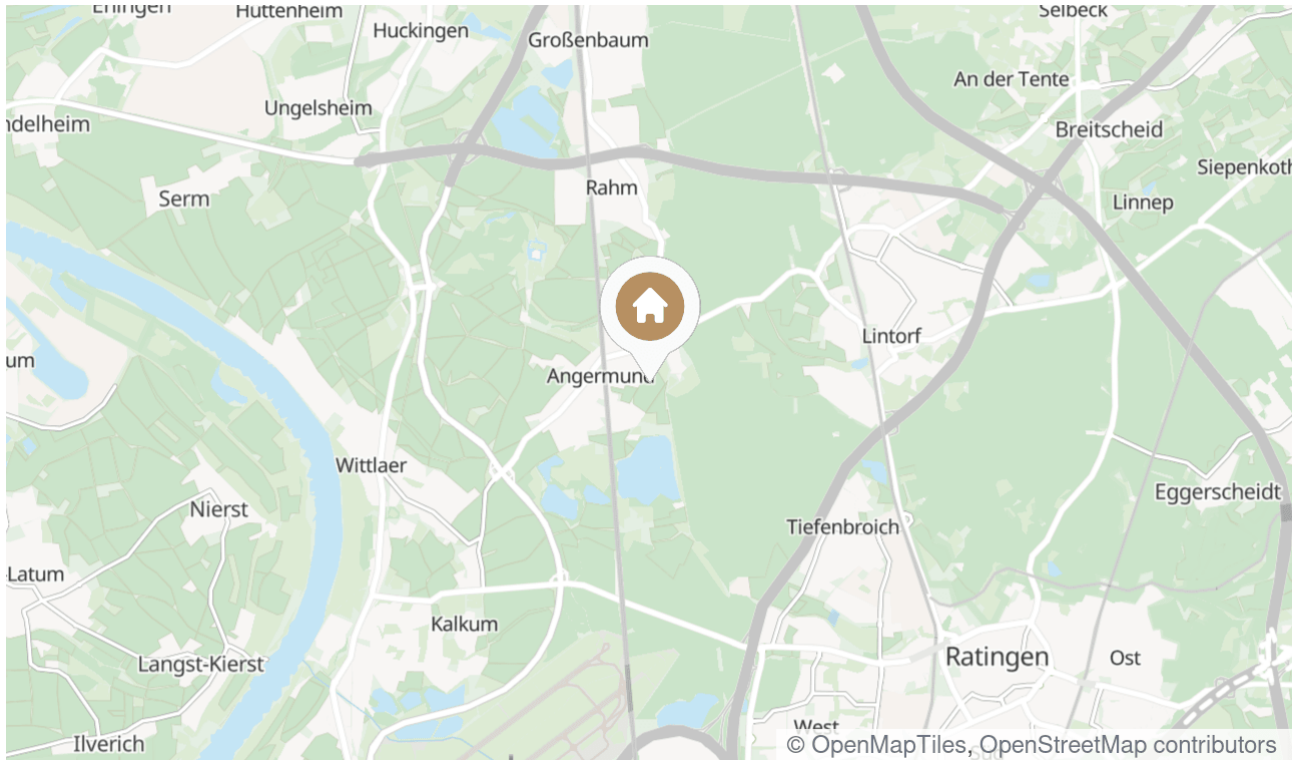


Lage & Umgebung

40489 Düsseldorf-Angermund

Düsseldorf-Angermund zählt zu den exklusivsten und familienfreundlichsten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Geprägt von großzügigen Grundstücken, hochwertiger Bebauung und viel Grün, bietet dieser Stadtteil eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Kindergärten, eine Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und sorgen für eine komfortable Alltagsgestaltung. Weiterführende Schulen sind in den benachbarten Stadtteilen sowie in Duisburg-Süd und Ratingen gut erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Der fußläufig erreichbare S-Bahnhof ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Düsseldorfer Innenstadt, zum Flughafen oder nach Duisburg. Die Autobahnen A3, A52 und A59 sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und bieten eine exzellente regionale und überregionale Verkehrsanbindung. Neben der guten Infrastruktur bietet Angermund vor allem eines: Ruhe und Natur. Die weitläufigen Felder, Wälder und Rheinauen in der Umgebung laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlicher Betätigung ein. Der charmante historische Ortskern mit seinen kleinen Läden, Cafés und traditionellen Gebäuden verleiht dem Stadtteil zusätzlich eine besondere Atmosphäre. Insgesamt ein Wohnstandort, der höchsten Ansprüchen gerecht wird und ideal für Familien, die Wert auf Qualität, Ruhe und ein stilvolles Umfeld legen.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

23.07.2029

Endenergiebedarf

123 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

D

Baujahr

1952

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

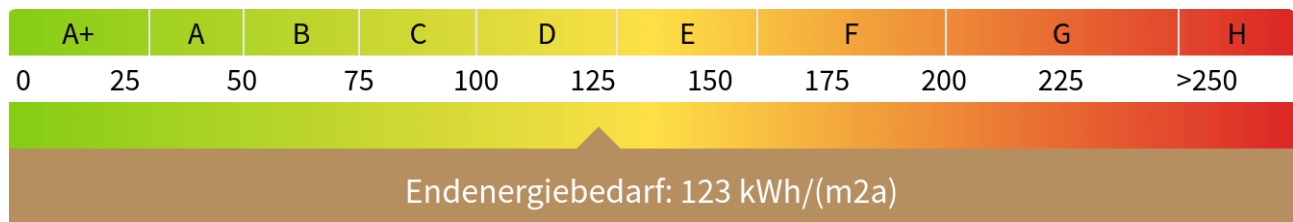
Gas

Heizungsart

Zentralheizung

Energieausweis

2014





Hausansicht



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Rückansicht



Gartenansicht



Badezimmer Erdgeschoss



Arbeitszimmer Erdgeschoss



Treppenaufgang



Schlafzimmer Obergeschoss



Ankleidezimmer Obergeschoss



Kinderzimmer



Badezimmer Obergeschoss



Hobbyraum Dachgeschoss



Hausansicht

Kontakt

Telefon: 02102.709400

E-Mail: info@schneider-immobilien.com

Ihr Ansprechpartner

Tobias Otten

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

