

Düsseldorf – Vennhausen

Großes Charmantes Generationenhaus in begehrter Lage!

VP azonosító: 25013164



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 895.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 262 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 613 m²

VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

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

VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

Áttekintés

VP azonosító	25013164
Hasznos lakótér	ca. 262 m²
Teto formája	Nyeregteto
AZ INGATLAN ELÉRHETO	15.10.2025
Szobák	7
Hálósobák	5
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1994
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	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 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.10.2032
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	147.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
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



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?

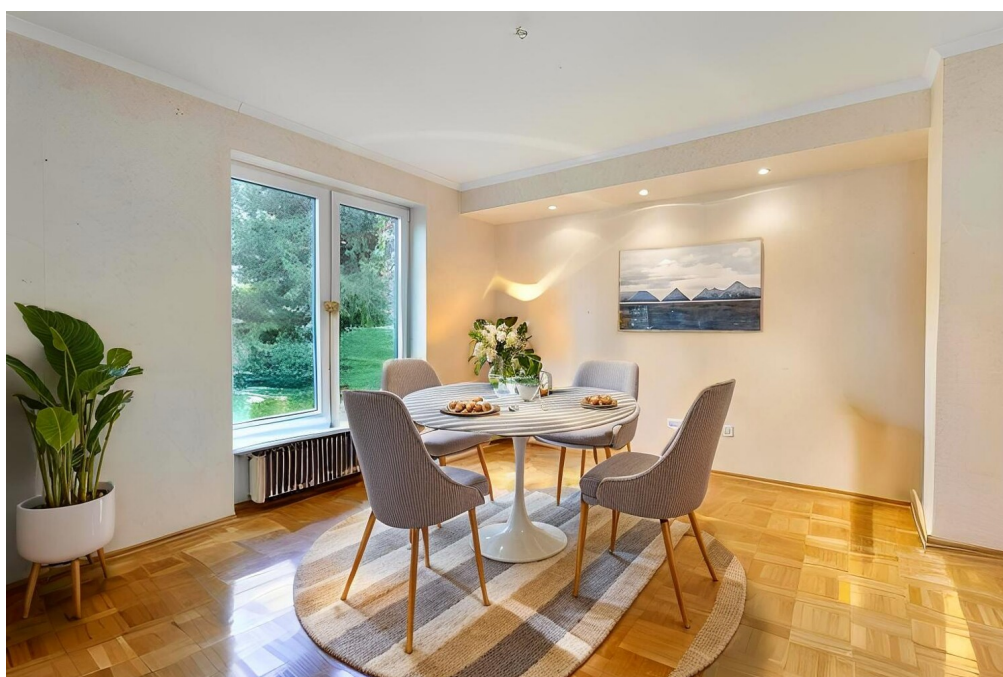
Diese und mehr Antworten finden Sie auf **VON POLL IMMOBILIEN Home**.

www.home.von-poll.com



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



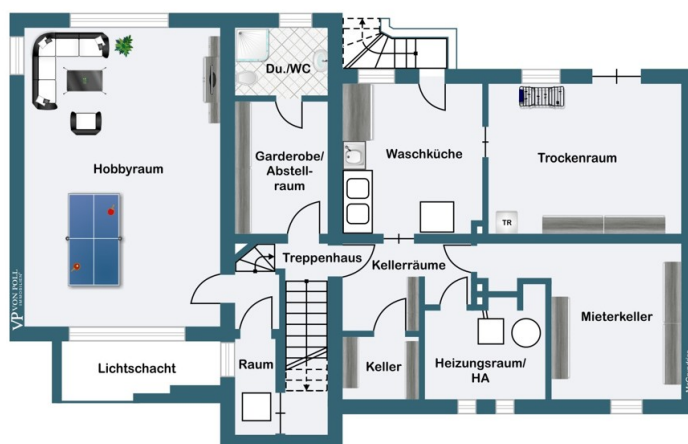
VP azonosító: 25013164 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

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

Ihr Mehrgenerationenhaus in begehrter Lage – Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Sie suchen ein Haus für mehrere Generationen? Sie möchten Wohnen und Arbeiten elegant unter einem Dach vereinen? Dann könnte dieses geräumige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genau das Richtige für Sie sein.

Auf einem etwa 613 m² großen Grundstück wurde 1994 ein moderner Anbau an das charmante Wohnhaus aus den 1950er-Jahren realisiert. Im Zuge dieser Baumaßnahme erfuhr auch das Bestandsgebäude eine umfassende Sanierung, sodass beide Gebäudeteile heute ein harmonisches Gesamtbild mit zeitgemäßem Wohnkomfort bilden. Die Immobilie bietet insgesamt rund 262 m² Wohnfläche sowie zusätzlich etwa 108 m² Nutzfläche.

Ein gepflegter Vorgarten führt zum einladenden Eingangsbereich. Von hier öffnet sich ein helles Treppenhaus, das beide Wohneinheiten miteinander verbindet. Die Hauptwohnung beeindruckt durch ihre großzügige Raumaufteilung und lichtdurchfluteten Wohnbereiche. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein weitläufiges Entrée, das nahtlos in ein freundliches Wohnzimmer mit traumhaftem Blick in den Garten übergeht. Angrenzend befinden sich das Esszimmer auf der rechten Seite, und eine gut ausgestattete Küche mit Zugang zu einem Balkon. Zwei gemütliche Schlafzimmer sowie ein Badezimmer im Altbaubereich ergänzen diese Ebene. Vom großen Schlafzimmer aus gelangen Sie direkt auf die ehemalige Terrasse mit Zugang zum gepflegten Garten. Im Obergeschoss bietet das Masterschlafzimmer mit eigenem Balkon und einem hellen Tageslichtbad einen privaten Rückzugsort. Das Untergeschoss verfügt über ein weiteres, angenehm belichtetes Arbeitszimmer, das sich ideal als Büro oder Hobbyraum eignet.

Eine separate Einliegerwohnung im Obergeschoss mit etwa 65 m² Wohnfläche verfügt über zwei Schlafzimmer, eine Küche mit Balkon sowie ein großzügiges Badezimmer. Diese Einheit ist derzeit vermietet und bietet somit attraktive Einnahmemöglichkeiten oder zusätzlichen Platz für Gäste oder Familie.

Das Haus ist voll unterkellert und präsentiert sich insgesamt in in einem gepflegtem Zustand und wird durch eine Doppelgarage komplettiert.

Dieses Mehrgenerationenhaus bietet viel Platz, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine begehrte Lage – ideal für Familien und/oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst zu überzeugen!

Schauen Sie auch gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

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 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

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/(m²*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.

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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com