

Düsseldorf

# Freistehendes Einfamilienhaus - Wohnen am Eller Forst

????????? ??????????: 24013151

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 870.000 EUR • ??????????: ca. 125 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 790 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24013151 - 40627 Düsseldorf

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24013151 - 40627 Düsseldorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24013151
????????????	ca. 125 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
?????????	5
???????????? ???	4
????????????	
????????????	2
????? ??????????????	1936
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????

????? ????????	870.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	?????????
????????????????	
????????????????????????	ca. 78 m <sup>2</sup>
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24013151 - 40627 Düsseldorf

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	361.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	28.10.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1936

??????? ???????: 24013151 - 40627 Düsseldorf

?? ????????



??????? ????????: 24013151 - 40627 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 24013151 - 40627 Düsseldorf

?? ????????



???????? ?????????: 24013151 - 40627 Düsseldorf

?? ?????????





??????? ???????: 24013151 - 40627 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 24013151 - 40627 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 24013151 - 40627 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 24013151 - 40627 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 24013151 - 40627 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 24013151 - 40627 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 24013151 - 40627 Düsseldorf

?? ????????



??????? ???????: 24013151 - 40627 Düsseldorf

?? ????????





??????? ???????: 24013151 - 40627 Düsseldorf

?? ????????



???????? ??????????: 24013151 - 40627 Düsseldorf

?? ?????????



??????? ???????: 24013151 - 40627 Düsseldorf

?? ????????



???????? ?????????: 24013151 - 40627 Düsseldorf

?? ?????????



??????? ???????: 24013151 - 40627 Düsseldorf

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das im Jahr 1936 in Massivbauweise erbaut wurde und sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 790 m<sup>2</sup> in ruhiger Waldrandlage befindet. Die Immobilie hat eine Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Zudem verfügt das Haus über zwei Bäder – ein Duschbad sowie ein Wannenbad, was besonders für größere Familien von Vorteil ist. Das Haus wurde zwischen 1996 und 1999 umfangreich modernisiert, wobei unter anderem das Dach erneuert wurde. Weiterhin wurden die Fenster der Immobilie bis 2014 größtenteils modernisiert. Eine Gasheizung mit Warmwasserversorgung wurde im Jahr 2000 eingebaut und sorgt gemeinsam mit der Zentralheizung für behagliche Wärme in der gesamten Wohnfläche. Der Jahresverbrauch lag in den letzten beiden Jahren bei rund 24.000 kWh, was der Energiebedarfsausweis hier leider nicht angemessen widerspiegelt. Schöne Holzdielen- und Parkettböden unterstreichen den Charme des Hauses, der die Bauzeit widerspiegelt. Ein besonderer Pluspunkt dieser Immobilie ist der großzügige, eingewachsene Garten, der Raum für Freizeitaktivitäten und Erholung bietet. Über einige Stufen betreten Sie das Haus und gelangen in das Entrée, von dem Sie in die oberen Etagen und in den großzügigen Wohnbereich mit angrenzender Küche gelangen. Die Option, die ca. 6 Jahre alte Einbauküche von Siematic gegen einen Aufpreis zu übernehmen, bietet den künftigen Eigentümern zusätzlichen Komfort. Die große und überdachte Terrasse, die im Jahr 2019 mit Naturstein neu gestaltet wurde, lädt zum Verweilen im Freien ein. Diese kann über den Wohnbereich betreten werden und erweitert diesen auf angenehme Weise in den Außenbereich. Von hier genießen Sie den Zugang und Ausblick auf die große, parkähnliche Gartenanlage, die im hinteren Bereich auch ein massiv gemauertes "Gartenhaus" bietet. Über eine solide Holzterrasse gelangt man auf die erste Etage, von dem die 3 Schlafzimmer und das tagesbelichtete Duschbad über die dortige Diele erreicht werden können. Weiter führt die Treppe zum wohnlich ausgebauten, rund 24m<sup>2</sup> große Spitzboden, der mit einem offenen Bereich studioähnlich gestaltet ist und Zugang zu einem weiteren Badezimmer mit Badewanne bietet und somit als zusätzliches Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden kann. Das offene Gebälk des Dachstuhls verleiht diesem Bereich einen ganz besonderen Charme. Im Kellergeschoss befinden sich der Heizungsraum, zwei Abstellräume und ein Stellplatz für die Waschmaschine. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, was durch die regelmäßigen Modernisierungsmaßnahmen unterstrichen wird. Zu den erwähnenswerten Neuerungen zählt die im Jahr 2020 gepflasterte Wegegestaltung sowie die aus Naturstein gefertigte Freitreppe, die einen eleganten Zugang zur Immobilie darstellt. Eine Einfriedung aus dem Jahr 2019 bietet zudem einen gewissen Schutz und Privatsphäre.

Für die Sicherheit ist eine im Jahr 2018 installierte Alarmanlage verantwortlich, die den Bewohnern ein beruhigendes Gefühl bietet. Parkmöglichkeiten stehen mit einem Außenstellplatz direkt am Haus zur Verfügung. Diese Immobilie bietet viele Möglichkeiten für Familien, die den Charme eines älteren Hauses kombiniert mit modernem Komfort zu schätzen wissen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin, um die Vorzüge dieses Hauses persönlich kennenzulernen.

??????? ???????: 24013151 - 40627 Düsseldorf

???????????????? ???? ??????????

Einige Besonderheiten / Merkmale der Immobilie sind:

- freistehendes Haus auf einem großen Grundstück
- schöne, an den Wohnbereich angrenzende und überdachte Terrasse
- wohnlich ausgebautes Dachgeschoss bietet weitere Optionen
- Charme der Bauzeit
- fortlaufend modernisiert
- hochliegende und überdachte Terrasse und großem parkähnlich angelegten Garten
- massives Gartenhaus
- Stellplatz
- Hochwertige Siematic\_küche kann auf Wunsch erworben werden
- Parkett- und Holzdielenböden
- Viel hochwertiger Naturstein im Außenbereich und Garten

??????? ????????: 24013151 - 40627 Düsseldorf

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich in Vennhausen, nur 7 km vom Düsseldorfer Stadtzentrum entfernt, in der sogenannten Architektensiedlung. Diese idyllische Siedlung besticht durch ihre ruhige und naturnahe Atmosphäre, trotz urbaner Lage. Die direkte Nachbarschaft besteht aus schönen Einfamilienhäusern mit großzügigen Gärten und dem Eller Forst, der bis zum Unterbacher See führt. Neben den naturverbundenen Ausflugsmöglichkeiten bietet die Lage der Immobilie auch eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz sowie den ÖPNV. Die Anschlussstelle zur Autobahn A46 liegt nur 3,5 km und zahlreiche Busverbindungen 350 m vom Haus entfernt. Auch Restaurants, Dienstleistungsbetriebe und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Distanz. Kindergärten: Städt. Kinder- und Tageseinrichtungen, Piroldstr. 26, 40627 Düsseldorf, Vennhausen KiTa St.Reinold, Pastor-Finke-Weg 5, 40627 Düsseldorf, Vennhausen Städt. Kinder- und Tageseinrichtungen, Chemnitzer Str. 43, 40627 Düsseldorf, Vennhausen Städt. Kinder- und Tageseinrichtungen, Gothaer Weg 59, 40627 Düsseldorf, Vennhausen Grundschulen: Peter-Härtling-Grundschule, Vennhauser Allee 167, 40627 Düsseldorf, Vennhausen: Gemeinschaftsgrundschule, Vennhauser Allee 160, 40627 Düsseldorf, Vennhausen Volker-Rosin-Grundschule, Arnstadter Weg 6 -16, 40627 Düsseldorf, Vennhausen Franz-Boehm-Schule, Kamper Weg 291, 40627 Düsseldorf, Vennhausen Astrid-Lindgren-Schule, Leuthenstraße 50, 40231 Düsseldorf  
Weiterführende Schulen: Georg Schulhoff Realschule, Kamper Weg 291, 40627 Düsseldorf, Vennhausen Städt. Dieter-Forte-Gesamtschule, Heidelberg Str. 75, 40229 Düsseldorf



??????? ?????????: 24013151 - 40627 Düsseldorf

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 361.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

??????? ?????????: 24013151 - 40627 Düsseldorf

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 ??????????????  
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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