

Düsseldorf – Vennhausen

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und separatem Arbeitszimmer in gefragter Lage

????????? ??????????: 22013079



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

???? ??????: 975.000 EUR • ??????????: ca. 262 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 613 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 22013079 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

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

???????? ??????????: 22013079 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	22013079	????? ???????	975.000 EUR
?????????????	ca. 262 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	??????????????????
???????????????? ???	04.06.2024	??????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
??????????	7	??????????	?????????
?????????????? ???	5	??????????????	????????????????
??????????????	3	????????????????????????????	ca. 104 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1994	??????	????????, WC
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	?????????	?????????????, ??????, ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 22013079 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	147.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	10.10.2032	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????		

???????? ?????: 22013079 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ????????



???????? ?????: 22013079 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ????????



???????? ??????????: 22013079 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ?????????



???????? ?????: 22013079 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ????????





???????? ?????: 22013079 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ????????



???????? ?????: 22013079 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ????????



???????? ?????????: 22013079 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ?????????



**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)



???????? ??????????: 22013079 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 22013079 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 22013079 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ?????????



???????? ????????: 22013079 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ????????



???????? ??????????: 22013079 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ?????????





???????? ??????????: 22013079 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 22013079 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ?????????



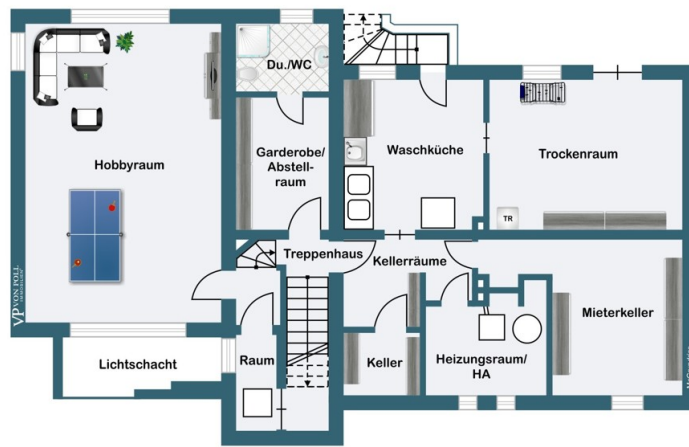
???????? ??: 22013079 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

?? ????????



???????? ??????????: 22013079 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ???????: 22013079 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

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

Sie suchen ein Haus für mehrere Generationen? Sie möchten Arbeit und Wohnen elegant unter einem Dach miteinander verbinden? Dann könnte dieses geräumige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Ihren Wunsch erfüllen! Auf einem ca. 613 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde im Jahr 1994 an ein Bestandshaus aus den 50er Jahren angebaut. Während der Neubauphase wurde das Bestandshaus umfangreich saniert. Mit insgesamt rund 262 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 108 m<sup>2</sup> Nutzfläche sind beide Gebäude dadurch gelungen miteinander verschmolzen. Durch den gepflegten Vorgarten erreichen Sie den Eingangsbereich des Hauses. Das helle Treppenhaus führt zu zwei Wohneinheiten. Die ca. 200 m<sup>2</sup> große Hauptwohnung empfängt Sie nach Betreten des Eingangs im Erdgeschoss mit einem offenen repräsentativen Entrée. Links vom Entrée befindet sich das helle geräumige Wohnzimmer mit traumhaftem Blick in den Garten. Über eine schöne Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss. Auf der Ebene gibt es ein Masterschlafzimmer mit Balkon und ein großes Badezimmer mit Tageslicht. Rechts vom Entrée fängt der Altbaubereich an. Hier haben Sie im Erdgeschoss ein Esszimmer, eine Küche mit Balkon, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das größere Schlafzimmer hat noch eine kleine Terrasse mit Zugang zum Garten. Zu der Hauptwohneinheit gehört noch ein großes helles Arbeitszimmer mit Fenster im Untergeschoss, welches man wunderbar als Büro nutzen kann. Die ca. 65 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung befindet sich im Obergeschoss des Altbaus. Die Wohnung hat zwei Schlafzimmer, eine Küche mit Balkon und ein großes Badezimmer. Aktuell ist die Wohnung an eine Dame vermietet. Das Gesamthaus ist unterkellert und befindet sich in guten und gepflegten Zustand. Die Doppelgarage rundet dieses Wohnkonzept wunderbar ab. Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie in wunderschöner und ruhiger Lage!

???????? ??????????: 22013079 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

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

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

???????? ??????????: 22013079 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

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

Düsseldorf – Vennhausen Der Stadtteil Düsseldorf – Vennhausen liegt im Osten der Stadt Düsseldorf, der südliche Arm der Düssel. Der Stadtteil ist vorwiegend geprägt von lockerer Einfamilienhausbebauung, die von einigen Grünflächen umgeben sind. Das Stadtbild formen die beiden Stadtteile Freiheit und Tannenhof. Trotz der ruhigen Lage Vennhausens besteht eine gute Verkehrsanbindung sowie 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 mal zu entrinnen. 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 Kindergarten, 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

???????? ??????????: 22013079 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

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

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.



???????? ??????????: 22013079 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

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

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

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)