

EINFAMILIENHAUS & BAUGRUNDSTÜCK IM ZENTRUM VON ANGERMUND



Objektanschrift: 40489 Düsseldorf - Angermund

Kaufpreis: **1.490.000,00 €**

Provision: Käufercourtage 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

Das Exposé wird Ihnen
überreicht durch: René Agfolterer
Tel. +49(211) 547615 65

ALLE FAKTEN AUF EINEN BLICK

Objekt Nr.:	20758-X
Objektart:	Haus
Objekttyp:	Einfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Grundstücksgröße ca.:	1.609 m ²
Wohnfläche ca.:	262 m ²
Nutzfläche ca.:	85 m ²
Anzahl Zimmer:	11
Anzahl Schlafzimmer:	9
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl sep. WC:	1
Baujahr:	1896
Zustand:	Renovierungsbedürftig
Warmwasser enthalten:	Ja
Befuerung:	Gas
Terrasse:	Ja
Dachform:	Satteldach
Dachboden:	Ja
Gäste WC:	Ja
Wasch/Trockenraum:	Ja
Unterkellert:	Ja
Anzahl Stellplätze:	3 Freiplätze
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provision:	Käufercourtage 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

OBJEKTBSCHREIBUNG

Hier bietet sich nicht nur die einzigartige Gelegenheit, ein historisches Gebäude mit Charakter und großem Potenzial zu erwerben. Sondern Sie können in zweiter Reihe ein freistehendes Haus errichten. Aber alles der Reihe nach :-).

Im vorderen Teil des 1.690 m² großen Grundstücks befindet sich die Alte Bürgermeisterei im "Land Angerland". Dieses altherwürdige Haus besticht durch seinen einzigartigen Charme und bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein historisches Schmuckstück nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie eine massive Eingangstür mit schmiedeeisernen Details, die den besonderen Charakter des Hauses erahnen lässt. Im Inneren erwarten Sie hohe Decken, eine elegante Holzterasse mit kunstvollem Handlauf sowie liebevoll erhaltene Originaldetails wie hübsche alte Fliesen, Dielenböden und ein nostalgischer Kachelofen, der Behaglichkeit ausstrahlt.

Die klassische Backsteinfassade verleiht dem Haus eine zeitlose Ausstrahlung. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Garten mit Terrasse, der viel Platz für Erholung, Familie und Freunde bietet – eine wahre Oase mitten im Grünen.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Mit handwerklichem Geschick und einer Portion Leidenschaft kann hier jedoch ein einzigartiges Zuhause entstehen, das historische Substanz mit modernen Wohnideen verbindet.

Kurzum: ein Haus voller Geschichte, Charakter und Potenzial – ideal für alle, die das Besondere lieben und den Charme alter Architektur zu schätzen wissen.

Kommen wir nun zum Hinterland:

Aktuell befinden sich dort noch ein Anbau und Garagen, die es zu entfernen gilt. Rechts am Haus verläuft ein gemeinsamer Privatweg in die "zweite Reihe".

Nach Rücksprache mit dem Bauamt ist dort eine eingeschossige Bebauung (ca. 13,5 m x 8,0 m Grundfläche) möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage ist derzeit in Bearbeitung und wurde bereits in Aussicht gestellt.

DIE AUSSTATTUNG

ALLGEMEIN

- ca. 1.609 m² Grundstücksfläche (Breite ca. 13,5m / Tiefe ca. 110 m)
- Straßenseitig bebaut mit einem historischen Gebäude
- Rechts am Haus vorbei liegt die Privatstraße in die zweite Reihe (Bauland)
- In zweiter Reihe besteht Bauland für eine eingeschossige Bebauung
- Zugang zur Anger
- ca. 4-5 Stellplätze und Garagen je nach Planung

ERSTE REIHE: ALTBAU

- Haus mit ca. 213 m² Wohnfläche auf 3 Ebenen
- historische Fliesen und Stuckdecken im Eingangsbereich sowie originale Holzterasse
- originaler Kachelofen
- Deckenhöhen bis zu 3,5 m
- Mauerwerksstärken von ca. 53 cm
- Fenster EG einfach verglast/ Holz, Fenster OG doppelverglast/ Kunststoff
- Gasheizung für Heizung und Warmwasser
- Kernsanierung erforderlich. Der Anbau sowie die Garagen müssen abgerissen werden

Erdgeschoss

- 3 Zimmer
- Küche
- Gäste-WC
- Abstellraum

Obergeschoss

- 3 Zimmer
- 1 Küche (für den Umbau zum Bad geeignet)

Dachgeschoss

- 3 Zimmer
- 1 Badezimmer

ZWEITE REIHE (BAULAND)

- Möglichkeit der Bebauung mit einem Einfamilienhaus
- Kein Bebauungsplan
- Baurecht nach § 34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung)
- Baufenster ca. 8,0 x 13,5 m
- Wohnfläche ca. 150 m² + Keller + Dachstudio (je nach Haustyp und Genehmigung)
- Gartenseitig Zugang zur Anger

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis:	20.08.2035
Endenergiebedarf:	304,8 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr Wärmeerzeuger:	2013
wesentlicher Energieträger:	Gas



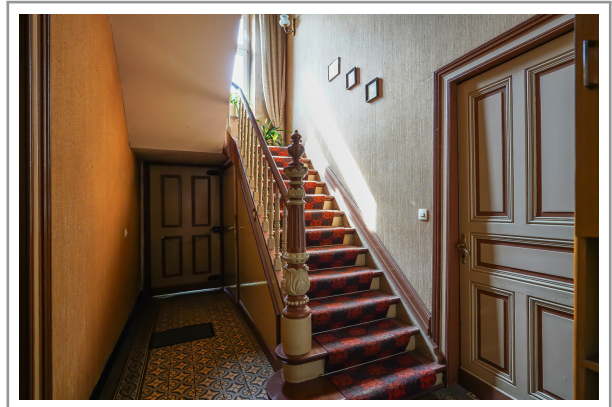
Hausansicht "Alte Bürgermeisterei"



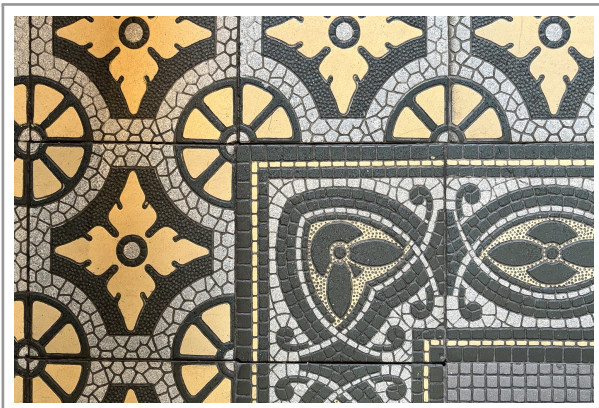
Hauseingang



Detail



Eingangshalle



Detailbild



Eingangshalle



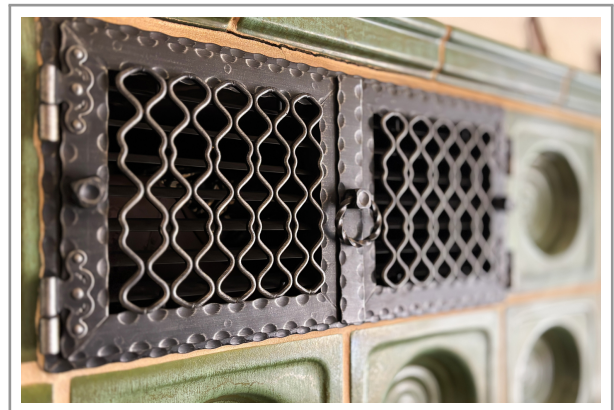
Erdgeschoss links



Erdgeschoss links



Ansicht auf den Kachelofen



Detailbild Kachelofen



Erdgeschoss links



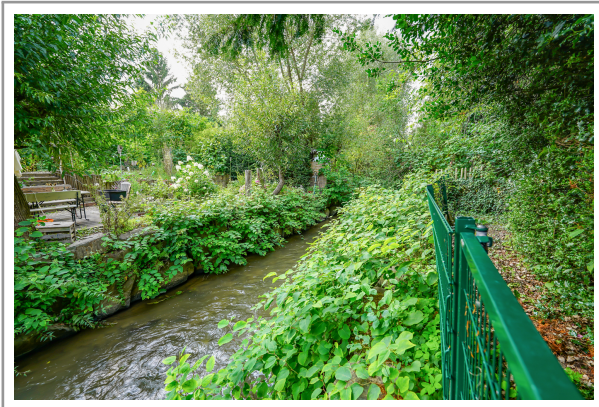
Erdgeschoss rechts



Bauland in zweiter Reihe



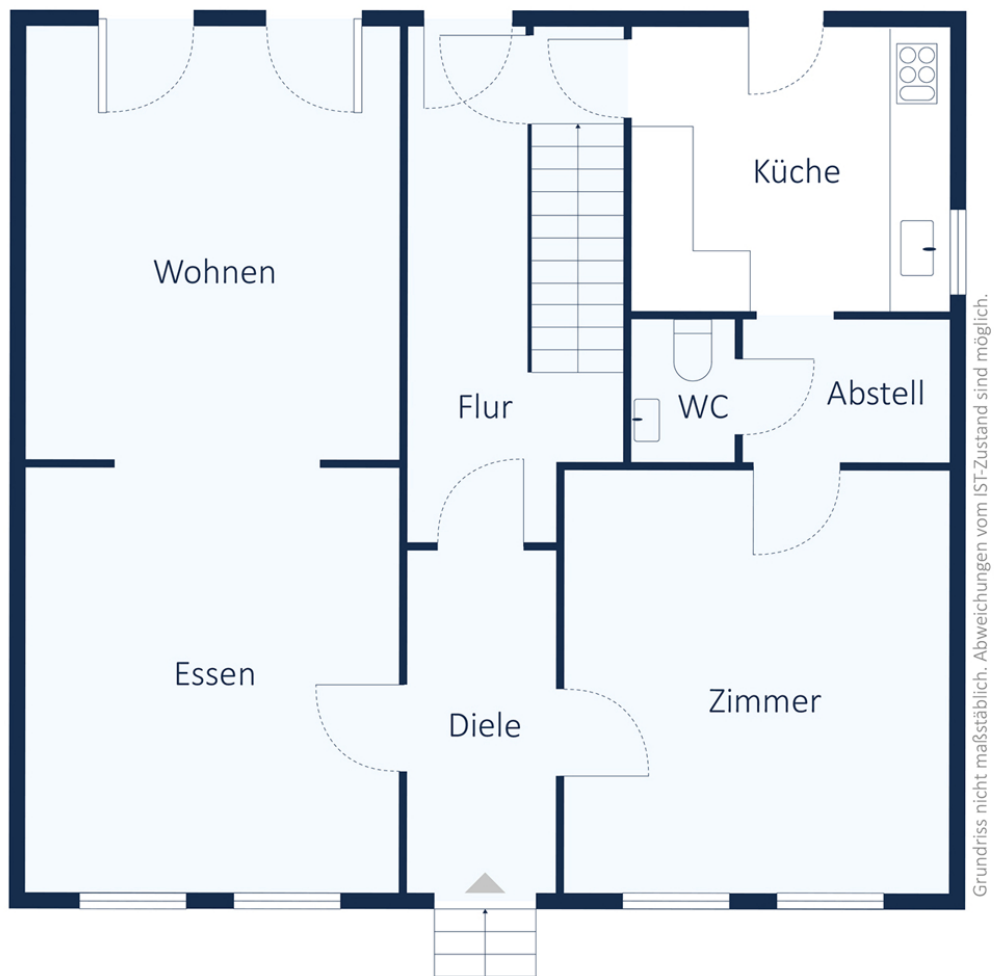
Bauland in zweiter Reihe



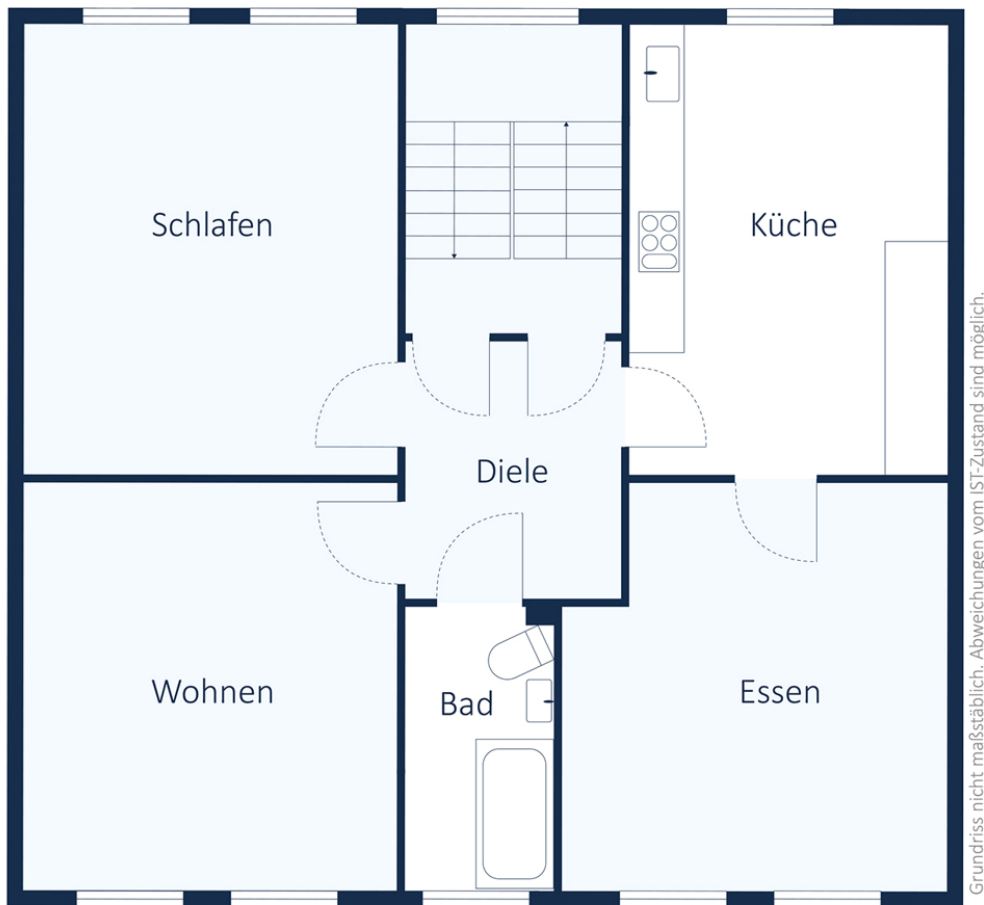
Zugang zur "Anger"



Grundstück

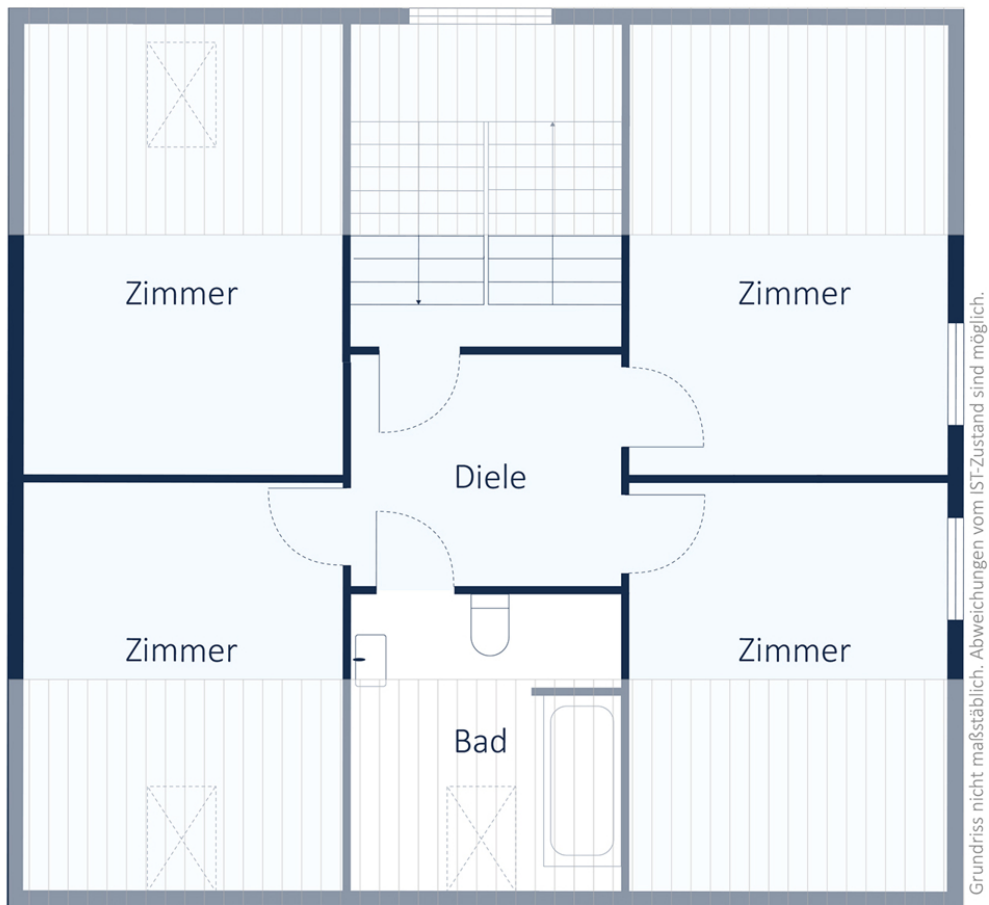


Erdgeschoss

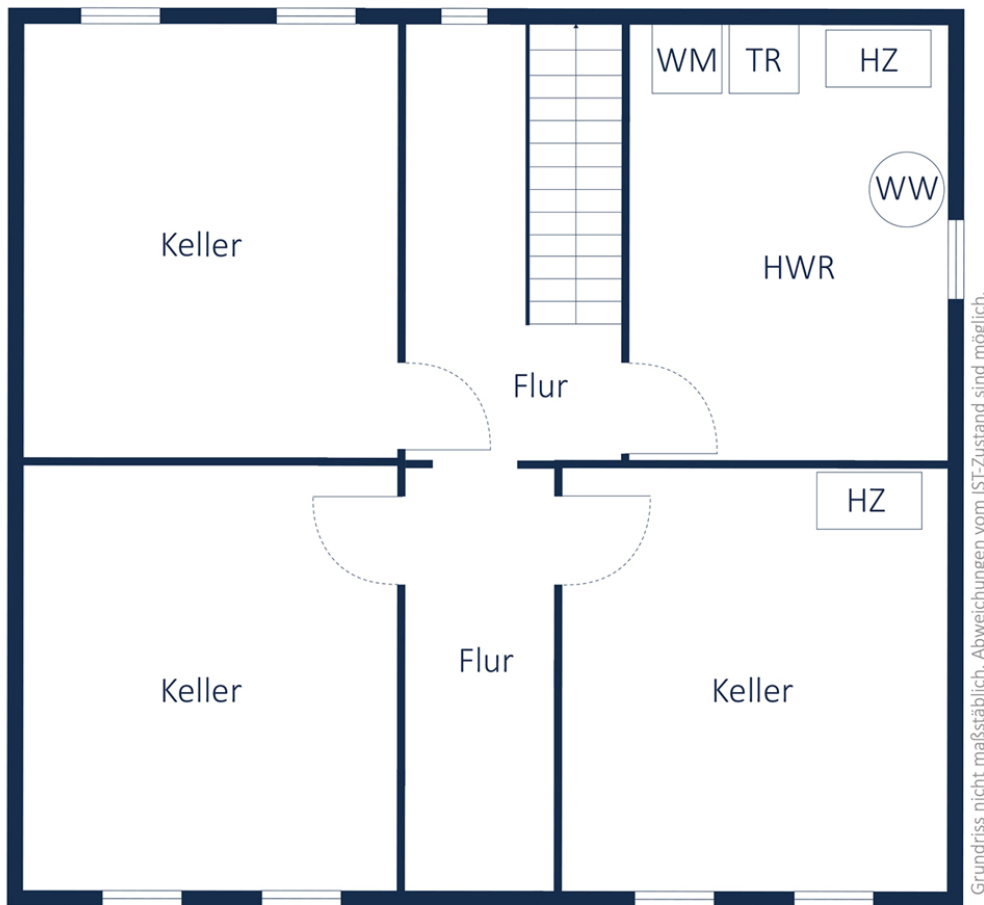


Grundriss nicht maßstäblich. Abweichungen vom IST-Zustand sind möglich.

Obergeschoss



Dachgeschoss



Grundriss nicht maßstäblich. Abweichungen vom IST-Zustand sind möglich.

Kellergeschoss

DIE LAGE

Angermund ist der nördlichste Stadtteil von Düsseldorf. Die Innenstädte von Düsseldorf und Duisburg, die sich jeweils in ca. 12 km Entfernung befinden, sowie die historischen Ortskerne von Kaiserswerth und Ratingen sind zügig erreicht.

Der Stadtteil wird, ähnlich wie der gesamte Düsseldorfer Norden, besonders von Familien sehr geschätzt und verfügt über eine ganz eigene, idyllische Note. Ein auffälliges Merkmal sind die aus Holz gefertigten Straßenschilder, die mit der für die "Rosenstadt" Angermund charakteristischen, geschnitzten Rose verziert sind.

Am südlichen Rand des alten Ortskerns steht die (Wasser-) Burg Angermund, die auch Kellnerei bzw. Alte Kellnerei genannt wird. Sie hat eine beeindruckende Historie vorzuweisen und zählt daher zu den bedeutendsten Baudenkmalern Düsseldorfs.

Die Infrastruktur ist hervorragend. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie die lokalen gastronomischen Angebote sind mit dem Auto innerhalb von 2-3 Minuten erreicht. Grundschule, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind ebenfalls unmittelbar vor Ort. Die weiterführenden Schulen befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen Wittlaer und Kaiserswerth. Sie können per Bus oder mit dem Fahrrad ideal erreicht werden. Eine attraktive Anbindung an das ÖPNV-Netz ist definitiv gegeben.

Die Nachbarschaft ist hier überwiegend geprägt von schicken Bebauungen unterschiedlichen Umfangs und in teils sehr individuellen Ausführungen. Die ruhigen Anliegerstraßen sprechen definitiv für sich und bieten die besten Voraussetzungen für ein friedliches und ruhiges Vorstadtleben.

Wer den Ort verlässt, gelangt in sämtliche Himmelsrichtungen rasch in die Natur und genießt Spaziergänge über Felder, kleine Schlossparks, das Rheinufer sowie im weiteren Umfeld großflächige Waldgebiete.

In Angermund hält die S-Bahn-Linie "S1", die Richtung Solingen zunächst Halt am Düsseldorfer Flughafen macht und wenig später die gesamte Innenstadt inkl. des Hauptbahnhofes durchquert. In der Gegenrichtung mit der Endhaltestelle Dortmund HBF werden u.a. Duisburg und Essen angesteuert. Mit dem Pkw sind die Autobahnen A52, A59 und A3 schnell erreicht und Sie sind überregional mit dem Ruhrgebiet optimal verbunden!

SONSTIGES

Die vom Erwerber zu zahlende Provision ist bei Abschluss des Kaufvertrages für das hiermit nachgewiesene Objekt verdient und fällig. Dies gilt auch bei Abschluss eines gleichartigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit diesem Angebot steht, von dem damit Gebrauch gemacht wird. Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Der Empfänger des Exposés verpflichtet sich, alle Angebote und Nachweise des Maklers streng vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ist untersagt. Dritte sind auch Familienangehörige, Gesellschafter und/oder Vertreter oder Vertretungsorgane des Auftraggebers oder mit dem Auftraggeber gesellschaftsrechtlich verbundene Unternehmen. Gibt der Auftraggeber das Angebot bzw. den Nachweis an einen Dritten weiter und schließt dieser das nachgewiesene Geschäft ab, so schuldet der Auftraggeber die vereinbarte Provision.

Eine Zwischenverfügung des Eigentümers und Irrtum bleiben vorbehalten. Alle Daten basieren auf Angaben des Verkäufers, eine Haftung unserer Firma für diese Angaben ist deshalb ausgeschlossen.

WIDERRUFSBELEHRUNG

Hinweis: Das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrichtlinie vom 28.9.2013 sieht mit Gültigkeit zum 13.6.2014 ein Widerrufsrecht des Kunden in Bezug auf den fernmündlich abgeschlossenen Maklervertrag vor. Maklerverträge kommen durch konkludentes Handeln zustande, wenn der Kunde ein Exposé anfordert und der Makler ihm die gewünschten Unterlagen übermittelt.

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, der ASSVOR GmbH, Arnheimer Str. 19, 40489 Düsseldorf, Tel. 0211 547615-60, Fax 0211 547615-69, Email service@assvor.de, mittels einer eindeutigen Erklärungen (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular versenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Ende der Widerrufsbelehrung

MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an:

ASSVOR GmbH
Arnheimer Str. 19
40489 Düsseldorf

Tel.: 0211 547615 60
Email: service@assvor.de

Hiermit widerrufe(n) Ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung.

Angefordert am _____ (*) erhalten am _____ (*).

Name des Verbraucher(s) Anschrift
des /der Verbraucher(s)

Datum, Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

(*) Unzutreffendes streichen.

KONTAKT

**Ihr persönlicher
Ansprechpartner:**



ASSVOR Immobilien
Arnheimer Str. 19, 40489 Düsseldorf

Herr **René Agfolterer**
Tel.: +49(211) 547615 65
Email: service@assvor.de

Unsere Filialen:

Düsseldorf-Wittlaer

Bockumer Str. 24, 40489 Düsseldorf
Tel.: +49(211) 547615-60
Fax: +49(211) 547615-69

Düsseldorf-Kaiserswerth

Am Kreuzberg 8, 40489 Düsseldorf
Tel.: +49(211) 547615-60
Fax: +49(211) 547615-69

ASSVOR GmbH - Bockumer Str. 24 - 40489 Düsseldorf
Geschäftsführer: Marcus Krüll
Zulassung nach §34c GewO durch die Stadt Düsseldorf
Handelsregister: HRB 50286 Amtsgericht Düsseldorf
UST-ID: DE 814230515

**Unsere
Mitgliedschaften:**



Das Markenzeichen
qualifizierter Immobilienmakler,
Verwalter und Sachverständiger

**IMMOBILIEN
PROFI**

