Düsseldorf – Angermund

Weitläufiges Grundstück für individuelle Wohnideen mit Raum zur Entfaltung

Objektnummer: 26013135A



KAUFPREIS: 1.410.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1385 m²

Objektnummer: 26013135A - 40489 Düsseldorf – Angermund

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26013135A - 40489 Düsseldorf – Angermund

Auf einen Blick

Objektnummer	26013135A

Kaufpreis	1.410.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26013135A - 40489 Düsseldorf – Angermund

Die Immobilie



Objektnummer: 26013135A - 40489 Düsseldorf – Angermund

Ein erster Eindruck

Seltene Gelegenheit: Großzügiges Baugrundstück mit positivem Vorbescheid in Angermund

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.385 m² bietet sich hier die Möglichkeit, ein großzügiges und hochwertiges Wohnhaus in attraktiver Lage von Düsseldorf-Angermund zu realisieren.

Für das Gesamtareal liegt bereits ein positiver Vorbescheid der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 04.07.2025 vor. Gegenstand des Vorbescheids ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit jeweils einer Garage.

Die zugrunde liegende Planung sieht ein großzügiges Wohnhaus mit Erdgeschoss, Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden vor. Damit bietet das Grundstück hervorragende Voraussetzungen für ein repräsentatives Eigenheim mit außergewöhnlich viel Platz für Familie, Arbeiten und Freizeit.

Gemäß der vorliegenden Wohnflächenberechnung umfasst eines der geplanten Häuser insgesamt ca. 331,90 m² Wohnfläche:

ca. 141,03 m² im Erdgeschoss
ca. 127,50 m² im Dachgeschoss
ca. 63,37 m² im Spitzboden

Ergänzt wird das großzügige Raumangebot durch ein geplantes Kellergeschoss mit ca. 127,56 m² Nutzfläche.

Die Planung sieht zudem eine eigene Garage sowie weitere Stellplatzmöglichkeiten vor.

Für das ursprüngliche Gesamtgrundstück mit ca. 2.532 m² ist eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Die vorliegende Planung für beide Wohnhäuser erreicht mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 916,92 m² eine GFZ von ca. 0,4 und bleibt damit nach der Berechnung des Architekten unter dem zulässigen Maß.

Im Rahmen des Vorbescheids wurden darüber hinaus wesentliche planungsrechtliche Fragestellungen bereits geprüft. Für die teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehenen Gebäudeteile sowie für eine Abweichung von der festgesetzten Dachform wurden entsprechende Befreiungen grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das Zusammenspiel aus außergewöhnlich großzügiger Grundstücksfläche, bereits

vorhandener Planung und positivem Vorbescheid macht dieses Angebot besonders interessant für Bauherren, die ihren Wunsch nach einem individuellen und großzügigen Zuhause in einer der gefragten Wohnlagen im Düsseldorfer Norden verwirklichen möchten.

Die konkrete Ausgestaltung des Bauvorhabens sowie die endgültigen Genehmigungen und Befreiungen bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Objektnummer: 26013135A - 40489 Düsseldorf – Angermund

Alles zum Standort

Das Baugrundstück befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage von Düsseldorf-Angermund, einem der begehrten und besonders grünen Stadtteile im Düsseldorfer Norden. Angermund verbindet auf angenehme Weise den dörflich geprägten Charakter eines gewachsenen Ortsteils mit der Nähe zur Düsseldorfer Innenstadt und einer sehr guten Anbindung in Richtung Duisburg und Ratingen.

Das unmittelbare Wohnumfeld ist überwiegend durch gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser, großzügige Grundstücke und eine angenehm aufgelockerte Bebauung geprägt. Die ruhige und grüne Atmosphäre macht die Lage insbesondere für Familien und all diejenigen attraktiv, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorzüge der Landeshauptstadt verzichten zu müssen.

Der historische Ortskern von Angermund mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomie und verschiedenen Dienstleistungsangeboten ist gut erreichbar. Kindergärten und eine Grundschule befinden sich im Stadtteil; weiterführende Schulen stehen in den umliegenden Düsseldorfer Stadtteilen sowie in Duisburg zur Verfügung.

Einen besonderen Freizeit- und Erholungswert bieten die weitläufigen Grün- und Landschaftsflächen rund um Angermund. Das bekannte Schloss Heltorf mit seinem weitläufigen Schlosspark, die umliegenden Felder und Wälder sowie zahlreiche Spazier- und Radwege unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Lage.

Gleichzeitig überzeugt Angermund durch seine verkehrsgünstige Position zwischen Düsseldorf und Duisburg. Die Düsseldorfer Innenstadt, der Flughafen sowie Ratingen und Duisburg sind mit dem Auto gut erreichbar. Der S-Bahnhof Düsseldorf-Angermund bietet darüber hinaus eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Kombination aus ruhigem, grünem Wohnen, gewachsener Nachbarschaft und guter Erreichbarkeit macht diese Lage zu einem attraktiven Standort für die Realisierung eines individuellen Zuhauses im Düsseldorfer Norden.

Objektnummer: 26013135A - 40489 Düsseldorf – Angermund

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26013135A - 40489 Düsseldorf – Angermund

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com