Düsseldorf – Angermund

Villenareal in Düsseldorf-Angermund – ca. 2.532 m² mit positivem Bauvorbescheid für zwei Wohnhäuser

Objektnummer: 26013135Gesamt



KAUFPREIS: 2.566.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 2532 m²

Objektnummer: 26013135Gesamt - 40489 Düsseldorf – Angermund

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

Objektnummer: 26013135Gesamt - 40489 Düsseldorf – Angermund

Auf einen Blick

Objektnummer	26013135Gesamt

Kaufpreis	2.566.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26013135Gesamt - 40489 Düsseldorf – Angermund

Die Immobilie









Objektnummer: 26013135Gesamt - 40489 Düsseldorf – Angermund

Ein erster Eindruck

Seltene Gelegenheit für ein großzügiges Neubauvorhaben

Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 2.532 m² bietet sich die seltene Möglichkeit, hochwertigen und individuellen Wohnraum in einer der gefragten und zugleich grünen Wohnlagen im Düsseldorfer Norden zu realisieren.

Für das gesamte Areal liegt ein positiver Vorbescheid der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 04.07.2025 vor, der die Errichtung von zwei großzügigen Wohngebäuden mit jeweils einer Garage ermöglicht. Wesentliche planungsrechtliche Fragestellungen sind damit bereits grundsätzlich geprüft.

Auf Grundlage der dem Vorbescheid zugrunde liegenden Planung entsteht ein repräsentatives, hochwertig konzipiertes Eigenheim mit außergewöhnlich großzügigem Raumangebot. Das geplante Wohnhaus erstreckt sich über Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden und verbindet eine großzügige Wohnfläche mit einer vielseitig nutzbaren Grundrissgestaltung.

Mit einer geplanten Wohnfläche von insgesamt ca. 331,90 m² bietet das Wohnhaus viel Platz und Gestaltungsspielraum:

Erdgeschoss: ca. 141,03 m² Wohnfläche

Dachgeschoss: ca. 127,50 m² Wohnfläche

Spitzboden: ca. 63,37 m² Wohnfläche

Der großzügige Spitzboden erweitert das Raumangebot zusätzlich und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Wohnkonzept durch ein Kellergeschoss mit ca. 127,56 m² Nutzfläche – ideal für Lagerung, Haustechnik, Hobby oder weitere individuelle Zwecke.

Insgesamt entsteht damit ein außergewöhnlich großzügiges Wohnkonzept mit rund 331,90 m² Wohnfläche sowie zusätzlichen ca. 127,56 m² Nutzfläche im Kellergeschoss. Es bieten sich hervorragende Voraussetzungen für repräsentative Eigenheime mit viel Platz für Familie, Arbeiten und Freizeit.

Der dem Vorbescheid zugrunde liegenden Planung zufolge sind zwei großzügige Wohnhäuser mit jeweils Erdgeschoss, Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden vorgesehen. Das Raumangebot ermöglicht eine individuelle Gestaltung – etwa mit großzügigen Wohn- und Aufenthaltsbereichen, separaten Arbeits- oder Gästezimmern

sowie zusätzlichen Flächen für Freizeit, Hobby und Stauraum.

Planung und baurechtliche Voraussetzungen

Für das Gesamtgrundstück ist eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Die vorliegende Planung für beide Wohnhäuser weist eine Geschossfläche von insgesamt ca. 916,92 m² und eine GFZ von ca. 0,4 aus. Damit bleibt sie nach der Berechnung des Architekten unterhalb der zulässigen GFZ.

Für jedes der beiden Wohnhäuser ist eine eigene Garage sowie weitere Stellplatzmöglichkeiten vorgesehen.

Die geplanten Gebäude liegen teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die erforderliche Befreiung wurde im Vorbescheid grundsätzlich in Aussicht gestellt; gleiches gilt für die vorgesehene Abweichung von der festgesetzten Dachform. Damit liegt eine konkretisierte Planung vor, die wesentliche Fragen der baulichen Realisierbarkeit bereits berücksichtigt.

Attraktive Grundlage für ein individuelles Neubauprojekt

Das Zusammenspiel aus großzügiger Grundstücksfläche, konkreter Planung und positivem Vorbescheid macht das Angebot besonders interessant für Bauherren, die ein individuelles und großzügiges Zuhause in Düsseldorf-Angermund verwirklichen möchten.

Die geplante Bebauung bietet vielfältige Möglichkeiten hinsichtlich Wohnflächen und Grundstücksgestaltung und schafft die Grundlage für zwei hochwertige Wohnhäuser mit großzügigem Raumangebot, privaten Außenflächen, Garagen und zusätzlichen Stellplätzen.

Die konkrete Ausgestaltung sowie die endgültigen Genehmigungen und erforderlichen Befreiungen bleiben dem anschließenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten und sind mit den zuständigen Behörden abschließend abzustimmen.

Objektnummer: 26013135Gesamt - 40489 Düsseldorf – Angermund

Alles zum Standort

Das Grundstück liegt in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Düsseldorf-Angermund. Der nördlichste Stadtteil der Landeshauptstadt zählt insbesondere bei Familien und anspruchsvollen Eigennutzern zu den gefragten Wohnlagen im Düsseldorfer Norden. Großzügige Grundstücke, eine überwiegend aufgelockerte Bebauung und viel Grün prägen das angenehme Wohnumfeld.

Angermund hat sich seinen ursprünglichen, fast dörflichen Charakter bewahrt und bietet gleichzeitig die Infrastruktur und die verkehrlichen Vorteile einer Großstadtlage. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, eine Grundschule, Gastronomie und verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich im Ort beziehungsweise im näheren Umfeld. Weiterführende Schulen sind ebenfalls gut erreichbar.

Ein besonderer Vorzug ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Felder, Wiesen und Waldflächen beginnen praktisch vor der Haustür und bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Spazierengehen, Joggen und Radfahren. Auch das historische Schloss Heltorf mit seinem weitläufigen Schlosspark sowie die Seenlandschaft rund um Angermund tragen zum besonderen Charakter des Stadtteils bei.

Die Lage zwischen Düsseldorf und Duisburg ermöglicht zugleich kurze Wege in beide Städte. Der Düsseldorfer Flughafen und die umliegenden Stadtteile im Düsseldorfer Norden sind schnell erreichbar. Über den S-Bahnhof Düsseldorf-Angermund besteht zudem eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Damit verbindet die Lage genau das, was bei einem Baugrundstück besonders gefragt ist: ein ruhiges und grünes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit der urbanen Zentren der Region – attraktive Voraussetzungen für die Verwirklichung eines individuellen Neubauvorhabens.

Objektnummer: 26013135Gesamt - 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: 26013135Gesamt - 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