

Q

weber & weber  
*Immobilienkaufleute*



[dorfduo.imstraucherviertel.](http://dorfduo.imstraucherviertel.de)

---

40489 Düsseldorf/Alt-Angermund, Nordrhein-Westfalen, Deutschland



lage.

### stadt düsseldorf.

**Düsseldorf** ist die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens und der Behördensitz des Regierungsbezirks Düsseldorf.

Die kreisfreie Stadt am Rhein ist mit 635.704 Einwohnern nach Köln die zweitgrößte Stadt des Landes. In Deutschland ist Düsseldorf nach Einwohnern die siebtgrößte Stadt. Düsseldorf ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr mit rund zehn Millionen Einwohnern und der Metropolregion Rheinland mit 8,6 Millionen Einwohnern. Die Stadt liegt im Kern des zentralen europäischen Wirtschaftsraumes.

Die Rheinmetropole gehört zu den fünf wichtigsten, international stark verflochtenen Wirtschaftszentren Deutschlands. Düsseldorf ist eine Messestadt und Sitz vieler börsennotierter Unternehmen, darunter der im DAX notierte Konzern Henkel. Zudem ist sie der umsatzstärkste deutsche Standort für Wirtschaftsprüfung, Unternehmens- und Rechtsberatung, Werbung und Kleidermode sowie ein wichtiger Banken- und Börsenplatz. Auch im Kunsthandel Deutschlands ist sie führend.

Düsseldorf besitzt mehrere Rheinhäfen. Sein Flughafen Düsseldorf Airport ist das interkontinentale Drehkreuz Nordrhein-Westfalens. Die Stadt ist des Weiteren Sitz von 22 Hochschulen, darunter die renommierte Kunstakademie Düsseldorf und die Heinrich-Heine-Universität. Überregionale Bekanntheit genießt Düsseldorf außerdem durch seine Altstadt („längste Theke der Welt“), seinen Einkaufsboulevard Königsallee („Kö“), seinen Düsseldorfer Karneval, den Fußballverein Fortuna Düsseldorf und den Eishockeyverein Düsseldorfer EG. Weitere Anziehungspunkte sind zahlreiche Museen und Galerien sowie die Rheinuferpromenade und der moderne Medienhafen. Das Stadtbild wird auch durch zahlreiche Hochhäuser und Kirchtürme, den 240 Meter hohen Rheinturm, viele Baudenkmäler und sieben Rheinbrücken geprägt.

In einem Vergleich der Lebensqualität von 231 Großstädten in der Welt nimmt Düsseldorf den sechsten Platz ein.

Willkommen in der Landeshauptstadt Düsseldorf.



lage.

---

### stadtteil angermund.

**Angermund** ist der nördlichste Stadtteil von Düsseldorf, mit ca. 6.005 Einwohner umfasst er eine Fläche von ca. 13,30 km<sup>2</sup>. Er liegt im Stadtbezirk 5.

Die vormals selbstständige Gemeinde im Amt Angerland, die 1188 erstmals im Verzeichnis des Kölner Erzbischofs Philipp von Heinsberg urkundlich erwähnt wurde, wurde am 1. Januar 1975 nach Düsseldorf eingemeindet. Angermund ist einer der reichsten Stadtteile Düsseldorfs. Der jährliche Einkommensdurchschnitt liegt hier bei ca. 66.491 Euro. Der Name Angermund leitet sich vermutlich zwar von der durchfließenden Anger ab, aber nicht, wie man zunächst annehmen könnte, von deren nahe gelegenen Mündung in den Rhein, sondern von der Verbindung mit dem altdeutschen Wort Munt (= „Schutz“, „Burg“).

Angermund ist über die Anschlussstelle Duisburg-Rahm der Bundesautobahn 524 und von Düsseldorf aus über die Bundesstraße 8n erreichbar. Der Stadtteil hat einen eigenen Bahnhof, der Haltepunkt der S-Bahn-Linie S1 ist. Darüber hinaus ist Angermund mit der Buslinie 728 aus Düsseldorf-Kaiserswerth und mit der Buslinie 751 aus Ratingen-Hösel und Ratingen-Lintorf erreichbar.



## lage.

---

### stadtteil angermund.

Angermund besitzt ein eigenes Flair und ein ausgeprägtes Eigenleben, was äußerlich auch daran ablesbar ist, dass alle Straßenschilder aus Holz mit der typischen geschnitzten Rose sind. Weit über die Grenzen Düsseldorfs hinweg bekannt ist Schloss Heltorf, ein Wasserschloss mit einem ausgedehnten Schlosspark und bedeutenden Rhododendron-Anpflanzungen. Wenige Hundert Meter südlich von Schloss Heltorf liegt das alte Rittergut Haus Bilkraath, heute als Reiterhof genutzt. Nordwestlich von Schloss Heltorf befindet sich der Rittersitz Groß-Winkelhausen sowie die aus dem 18. Jahrhundert stammende Hubertuskapelle. Am südlichen Ende des alten Ortskerns von Angermund steht die Burg Angermund, auch Kellnerei genannt. Die Burg zählt zu den bedeutendsten Baudenkmalern Düsseldorfs. Graf Engelbert I. ließ die Burg zwischen 1218 und 1222 zu einem befestigten Bollwerk umbauen und mit einem 18 Meter hohen Turm versehen. Vom Eingang der Burg führt die Graf-Engelbert-Straße direkt in das alte Angermund hinein. Sie ist die älteste Straße der „Stadt und Freyheit“. Die kleinen, dicht aneinander gebauten Häuschen mit den Blenden vor den Fenstern haben ihren dörflichen Charakter erhalten und versetzen den Betrachter in vergangene Zeiten.

Durch den Abbau von Kies entstanden drei Baggerseen in und um Angermund.

Willkommen im „alten Dorf“ Angermund.





## **dorfduo.**

---

### **im strücherviertel.**

Dorfduo - nur zwei ganz wunderbare Einfamilienhäuser.

Im „alten Dorf“, im naturverbundenen Norden der Landeshauptstadt, in einer charmanten und altgewachsenen Seitenlage, wenige Fußminuten zum Ortskern, entstehen auf jeweils ca. 366,00m<sup>2</sup> großen Grundstücken nur zwei Einfamilienhäuser in ansprechender und aufwendiger Architektursprache, welche bereits im Äußeren Eindruck imposant daherkommen.

Das Dorfduo im klassischen Satteldachstil, der Lage und der gleichwertigen Nachbarschaft entsprechend angelehnt, zeigt sich unter schwarzer Pfanne sowie in der Fassadengestaltung bewusst in Weiß mit ausgesuchten, lichtgrauen Fenster- und Türanlagen, breiten Gauben und eingefassten Vorgartenbereiche – einladend und anmutig.

Die seitlich, eingebrachten Einzelgaragen verfügen über funkbediente Sektionaltoranlagen und bieten mit dem weiteren Außenstellplatz Platz für insgesamt zwei PKW.

Auf über jeweils ca. 170,00m<sup>2</sup> beeindruckender Wohnfläche – natürlich vollunterkellert - in zweieinhalbgeschossiger Massivbauweise, zeigen sich neben dem ca. 50,00m<sup>2</sup> weitläufigen Wohn-/ Essbereich die bewusst offen gehaltene Küche für die kulinarischen Momente, zwei tagesbelichtete Bäder, das Gäste-WC, die Ankleide, drei Räumlichkeiten frei zu Ihrer Wahl und Verfügung - entscheiden Sie gemäß Ihrem persönlichen Bedarf.

Die gesamte Ausstattungsausführung ist final erbracht und den heutigen Ansprüchen, auch im Sinne der Nachhaltigkeit, wertig gerecht werdend.

Lassen Sie sich gerne begeistern vom Dorfduo. Im Strücherviertel. und einem neuen Einfamilienhaus - zeitgemäß interpretiert.

Sie sind herzlich eingeladen.



## eckdaten.

---

### dorfduo.

Typ:	Einfamilienhäuser
Art:	Doppelhaushälften
Einheiten-Gesamt:	2
Geschossigkeit:	II plus
Hausbreite:	ca. 6,08m
Haustiefe:	ca. 14,00m
Baujahr:	2019/2020
Gemarkung:	Angermund
Flurstück:	531
Grundstücke:	jeweils ca. 366,00m <sup>2</sup>
Erschließung:	voll erschlossen
Wohnfläche:	je ca. 172,50m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	je ca. 60,00m <sup>2</sup>
Wohn-Nutzfläche:	je ca. 232,50m <sup>2</sup>
Zimmer-Gesamt:	je 4
Schlaf-/ Kinder-/ Gäste-/ Bürozimmer:	je 3 plus Ankleide
Bäder:	je 2
Gäste-WC:	je 1
Terrasse:	je 1
PKW:	je Einzelgarage und Außenstellplatz
Bezug: Übergabe:	ca. IV. Quartal 2020 im Neubau-Erstbezug
Provision:	provisionsfrei



## ausstattung.

---

### im sträucherviertel.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung des Dorfduo darf durchaus als hochwertig ausgesucht und gemäß den vorherrschenden Ausführungsstandards als qualitativ voll bezeichnet werden.

Ein paar wenige Auszüge hierzu:

- traditionelle Massivbauweise
- Stein auf Stein
- erbaut nach Energieeinsparverordnung; EnEV
- jeweils ca. 366,00m<sup>2</sup> alt-gewachsene Grundstücke
- in Südausrichtung
- voll erschlossen
- eingefasster Vorgartenbereich
- Einfriedung durch Zaun und Hecken
- Pflasterarbeiten in anthrazit
- ca. 60,00m<sup>2</sup> Vollunterkellerung
- Bodenplatte getrennt je Haus
- Fassaden in Wärmedämmverbundsystem
- Dacheindeckung in anthrazitfarbenen Pfannen
- umlaufende Attika in Zinkausführung
- Haustüranlage in Anthrazit
- Terrassenzugang mit Niedrigschwelle; komfortabler Austritt
- Fenster-Türanlagen als Dreischiebenglas; Außen grau, Innen weiß
- mit Edelstahl-Griffen und bodengleich
- Rollläden zur Beschattung
- Innenfensterbänke in Carrara-Marmor
- Holz-Innentüren, ca. 2,13m in Weiß mit Holzzargen
- Treppenanlage mit Holzhandlauf und Holztrittstufen
- ca. 50,00m<sup>2</sup> Wohn-/ Essbereich
- Schlafzimmer mit tagesbelichteter Ankleide
- tagesbelichtetes Masterbad
- weiteres Duschbad mit Fenster
- zusätzliches Gäste-WC
- Markensanitär von Villeroy & Boch
- Chromarmaturen von Hansgrohe
- bodengleiche Duschen
- weißes Schalterprogramm; Gira
- Wand-/ Bodenfliesen von Villeroy & Boch sowie NordCeram
- Maler & Oberböden erbracht und inklusive
- Parkettboden; Eiche Natur
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- energieschonende Erdwärmepumpe
- zentrale Warmwasserversorgung
- Einzelgarage mit funkbedientem Sektionaltor
- ein weiterer Außenstellplatz
- u.v.m.







## energiekonzept.

---

Ausweisart:	Energiebedarfsausweis
Bedarfskennwert:	19,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Träger:	Erdwärme
Baujahr Gebäude:	2019/ 2020
Baujahr Wärmeerzeuger:	2019
Effizienzklasse:	A+







ein neues projekt der.

---



[www.adams-immobilien.de](http://www.adams-immobilien.de)









