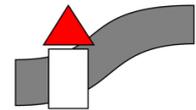


## Traumhaftes Baugrundstück in Südlage an der Anger!



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 20023-K240502

Wohnfläche 991 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Willkommen in Düsseldorf-Angermund, einem der grünsten und begehrtesten Stadtteile der Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens. Hier präsentieren wir Ihnen ein großzügiges Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 991 m<sup>2</sup>. Dieses Grundstück bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, Ihr Traumhaus in einer idyllischen und ruhigen Umgebung zu verwirklichen. Das ca. 991 m<sup>2</sup> große Grundstück besticht durch seine attraktive Lage und die vielfältigen Bebauungsmöglichkeiten. Ob ein Einfamilienhaus oder ein Doppelhaus – hier können Sie Ihre individuellen Wohnträume verwirklichen. Die umliegende Bebauung ist durch hochwertige Einfamilienhäuser und gepflegte Gärten geprägt, was den exklusiven Charakter der Lage unterstreicht. Der Bebauungsplan weist eine eingeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 aus. Das Bau Feld weist eine Größe von ca. 13 x 18 m aus. Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Das Grundstück ist mit einem nicht erhaltungswürdigen Einfamilienhaus bebaut, daher bieten sich hier ein Abriss und eine Neubebauung an. Ob Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigungsfähig sind, kann durch den Erwerber im Rahmen des Antragsverfahrens mit einer konkreten Planung überprüft werden. Fazit: Dieses großzügige Baugrundstück in Düsseldorf-Angermund bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihre Wohnträume in einer der besten Lagen der Stadt zu realisieren. Die Kombination aus idyllischer Ruhe, hervorragender Infrastruktur und exzellenter Verkehrsanbindung macht dieses Grundstück zu einem begehrten Standort für anspruchsvolle Bauherren. Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich dieses attraktive Grundstück. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Lage

Angermund liegt strategisch günstig zwischen Düsseldorf und Duisburg und bietet eine exzellente Verkehrsanbindung. Der Stadtteil verfügt über einen eigenen S-Bahnhof, von dem aus man das Düsseldorfer Stadtzentrum in etwa 15 Minuten und den Hauptbahnhof Duisburg in rund 10 Minuten erreichen kann. Zudem ist die Nähe zu den Autobahnen A3 und A52 ein weiterer Pluspunkt, der schnelle Verbindungen in alle Richtungen ermöglicht. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist ebenfalls nur eine kurze Fahrt entfernt und bietet eine perfekte Anbindung für Geschäftsreisende und Urlauber. Für Familien ist Angermund besonders attraktiv dank der zahlreichen Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten. Es gibt mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen in der Umgebung. Zudem profitieren Bewohner von einem breiten Angebot an Freizeit- und Sporteinrichtungen. Der Angermunder See und die umliegenden Wälder laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein. Sportvereine, Tennisplätze und Reitställe bieten weitere Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Düsseldorf-Angermund bietet eine einzigartige Kombination aus ländlicher Idylle und städtischem Komfort. Die hervorragende Verkehrsanbindung, die umfassende Infrastruktur und das reichhaltige Freizeit- und Kulturangebot machen Angermund zu einem äußerst attraktiven Wohnort. Hier genießen die Bewohner die Vorzüge einer ruhigen, grünen Umgebung, ohne auf die Annehmlichkeiten und die Nähe zur Großstadt verzichten zu müssen. Angermund ist der perfekte Ort für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.

## Bilder





