Düsseldorf – Stockum

# 1-3 Familienhaus mit vielen Nutzungmöglichkeiten in bester Lage Stockums

***Objektnummer: 25013085***

**KAUFPREIS:** 2.250.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 319 m² • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 1.275 m²

**Objektnummer: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25013085 |
| Wohnfläche | ca. 319 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 9 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1965 |
| Stellplatz | 3 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 2.250.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 147 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

**Objektnummer: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 22.04.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 181.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 2009 |

**Objektnummer: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum**

# Ein erster Eindruck

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und vielseitigem Potenzial sowie großem Grundstück Zum Verkauf steht ein großzügiges, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1965 mit einer Wohnfläche von ca. 313 m² auf einem rund 1.275 m² großen Grundstück. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand und bietet damit eine hervorragende Gelegenheit für Eigennutzer oder Investoren, die das vorhandene Potenzial voll ausschöpfen möchten. Das Haus gliedert sich in ein Hauptwohnhaus mit 7 Zimmern sowie eine separat zugängliche Einliegerwohnung mit 2 Zimmern von ca. 65 m² – ideal für Gäste, ein Familienmitglied mit eigenem Haushalt oder zur Vermietung. Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielseitig. So kann die Einliegerwohnung beispielsweise um das Obergeschoss auf 142 m² erweitert werden. Eine weitere Option ist die Nutzung des Obergeschosses als separate Einheit. Der einladende Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC führt in den großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnbereich. Dieser umfasst eine Bibliothek, ein Wohnzimmer mit Kamin sowie ein Esszimmer und wird durch massive Holzeinbauten wie Regale und Schränke stilvoll akzentuiert. Große bodentiefe Fenster schaffen fließende Übergänge zum Garten und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. In der separat zugänglichen Wohnung befinden sich weitere Anschlüsse für ein Badezimmer, andere sanitäre Einrichtungen und eine Küche. Ein besonderes Highlight ist die große, teilweise überdachte Terrasse mit Außenkamin – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien. Weitere Außenbereiche wie eine überdachte Terrasse sowie ein Balkon im Obergeschoss bieten zusätzlichen Wohnkomfort im Grünen. Das ausgebaute Untergeschoss verfügt über einen Sportraum, Gästezimmer, Lagerräume und eine gemütliche Kellerbar mit Kachelofen – perfekt für gesellige Abende. Zudem gibt es im Untergeschoss ebenfalls einen Schutzraum mit separatem Fluchtweg aufs Grundstück. Für zusätzlichen Schutz sind Außenrollläden sowie eine Vergitterung vorhanden.Die Ausstattung des Hauses ist geprägt von hochwertigen Materialien: von Keramik- und Marmorböden über Teppichböden bis hin zu seidenbespannten Wandverkleidungen. Die separate Küche der Marke Bulthaup oder Siematic? bietet durch ihre Verbindung zum angrenzenden Wirtschaftsraum beste Voraussetzungen für anspruchsvolle Kochvorhaben. Architektonisch setzt das Haus mit einer künstlerisch gestalteten Eingangstür und einer Kombination aus verputzter und verklinkerter Fassade stilvolle Akzente. Eine Fußbodenheizung im TV-Raum ergänzt die zentrale Gasheizung über Heizkörper, die das gesamte Haus versorgt. Technische Details wie Kupferrohre, ein Wasserfiltersystem, eine Dachdeckung aus langlebigen Schiefer, sowie eine (derzeit stillgelegte) Alarmanlage unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard. Ein weiteres Plus: Das vorhandene Schwimmbad im Erdgeschoss – aktuell stillgelegt – lässt

sich bei entsprechender Sanierung reaktivieren. Dieses grenzt direkt an das Hauptschlafzimmer mit Ankleide an. Drei Garagen sorgen für komfortables Parken und bieten zusätzlichen Stauraum. Der liebevoll angelegte und komplett eingefriedete Garten schafft Privatsphäre und bildet den perfekten Rahmen für dieses außergewöhnliche Haus. Fazit: Diese Immobilie bietet großzügigen Raum zur individuellen Entfaltung, flexible Nutzungsmöglichkeiten und viel Entwicklungspotenzial.

**Objektnummer: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum**

# Ausstattung und Details

- freistehende Ein- bis Zweifamiliehaus
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- OG. kann als 3. Wohneinheit separiert werden
- großes Entree mit Garderobenbereich und Gäste-WC
- Wohnbereich gliedert sich in Bibliothek, Wohnzimmer, Esszimmer
- massive Holzeinbauten (Kleiderschränke, Regale)
- bodentiefe Fenster
- große Terrasse / teilweise überdacht mit Kamin
- weitere Terrasse überdacht
- Balkon im 1.OG
- Untergeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut
- Kellerbar
- Glastür im Wohnzimmer
- 3 Kamine: 2 innen, 1 außen
- Außenrolläden und Außenvergitterung
- Keramik Boden und Marmorböden teilweise Teppichboden
- teilweise Wandverkleidung aus Seide
- separate Küche (Bulthaup) mit angrenzendem Wirtschaftsraum
- besondere Hauseingangstür von Künstler designed
- Putz und Klinker Fassade
- Fußbodenheizung im TV Raum
- Schwimmbad
- Alarmanlage (stillgelegt)
- Kupferrohre
- Wasserfilter
- 3 Garagen
- oberhalb der Garage ist ein sehr großer Stauraum
- Schutzraum mit Notausgang
- herrlicher Garten / bunt blühend bewachsen / komplett eingefriedet

**Objektnummer: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum**

# Alles zum Standort

Düsseldorf-Stockum ist einer der beliebtesten und begehrtesten Stadtteile von Düsseldorf. Gelegen in unmittelbarer Nähe des Rheins und des Aqua-Zoos genießen Sie hier eine hervorragende Infrastruktur. Stockum bietet viele Einkaufsmöglichkeiten, welche in wenigen Minuten zu erreichen sind. Auch die reizvolle Niederrheinlandschaft bietet zu jeder Jahreszeit die Gelegenheit aktiv zum Entspannen, Spazieren, Fahrradfahren oder Joggen unmittelbar von zu Hause aus, dazu kommt die Nähe zum Rhein (10 Min. zu Fuß). Die optimale Verkehrsanbindung mit PKW und öffentlichen Verkehrsmitteln Richtung Düsseldorf und zum Flughafen verleihen der Wohnlage im Grünen eine besondere Attraktivität. Auch die gute Infrastruktur von Stockum bietet kurze Wege bei den täglichen Besorgungen - Supermärkte, Bäcker, Ärzte, Apotheker und Banken sind schnell erreichbar. In Stockum befinden sich 2 Kindergärten und eine Grundschule und im benachbarten Kaiserswerth befinden sich 2 private Gymnasien mit bestem Ruf sowie die Internationale Schule Düsseldorf ISD. Kindergärten: Kita Heilige Familie, Carl-Sonnenschein-Straße 61, 40468 Düsseldorf Kita Weißdornstraße, Weißdornstraße 14a, 40474 Düsseldorf Grundschulen: Gerhard-Tersteegen-Schule, Beckbuschstraße 2, 40474 Düsseldorf Montessori-Grundschule Farnweg, Farnweg 10, 40468 Düsseldorf Weiterführende Schulen: Max-Planck-Gymnasium, Koetschaustraße 36, 40474 Düsseldorf, Städtische Toni-Turek Realschule, Klapheckstraße 31, 40474 Düsseldorf Verkehrsanbindung: Autobahn/ Bundesstraße: A44, B8, Stadtbahn: U 78, U 79, Buslinie: 721,730,760,896 Restaurants Restaurant Schnellenburg, Rotterdamer Str. 120, 40474 Düsseldorf Trattoria Mercatino, Stockumer Kirchstraße 5, 40474 Düsseldorf Heideröschen - das freundliche Wirtshaus, m Hain 44, 40468 Düsseldorf Naherholung Japanischer Garten, Rheinufer

**Objektnummer: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 181.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum**

# 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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com