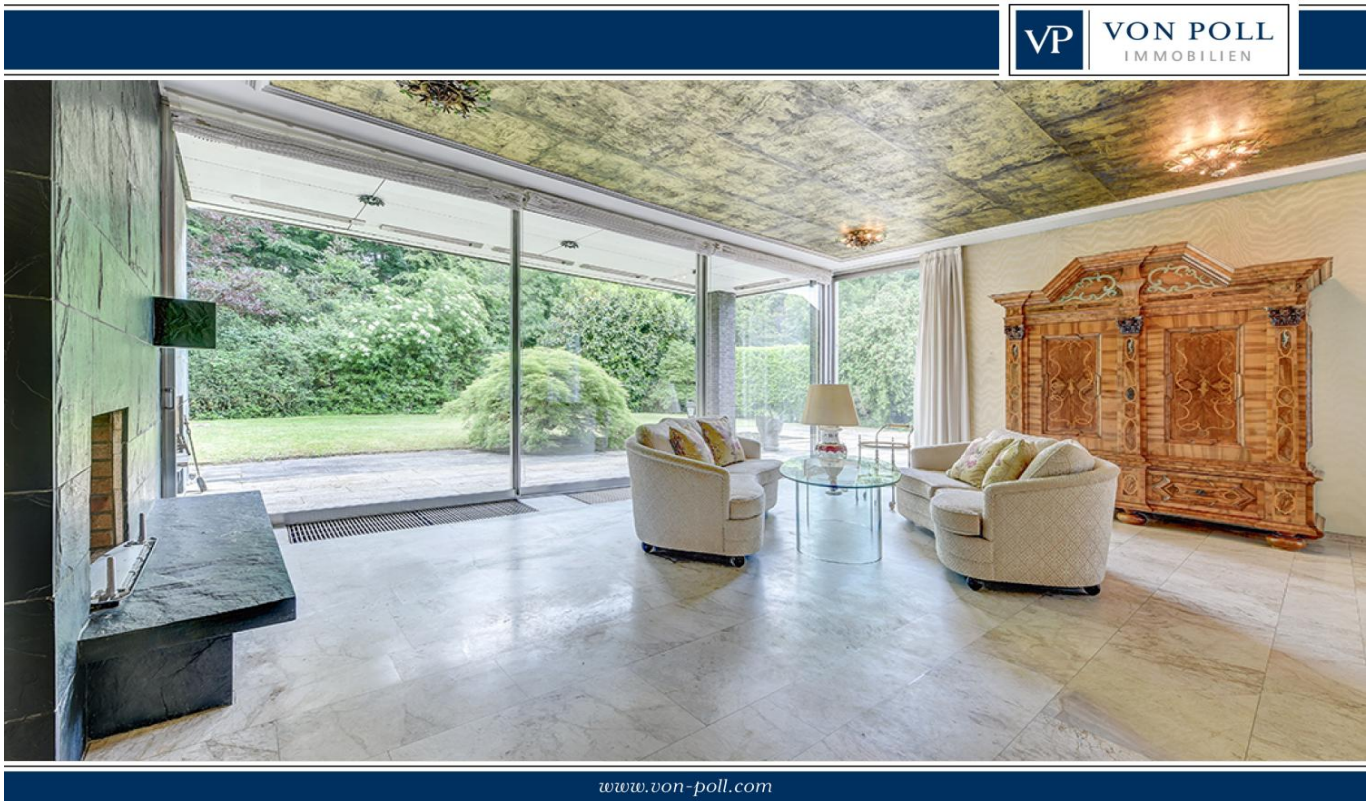
Düsseldorf – Stockum

Großzügiges Einfamilienhaus mit Potenzial für bis zu drei Wohneinheiten in begehrter Lage Stockums

??????? ????????: 25013085



???? ??????: 1.980.000 EUR • ?????????: ca. 313,35 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 1.275 m²

??????? ????????: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ??? ?????

??????? ????????	25013085
?????????	ca. 313,35 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	9
????????? ??? ????????	5
????????	3
???? ??????????	1967
????? ??????????	3 x ??????

???? ??????	1.980.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 147 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	22.04.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	181.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1967

??????? ????????: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ???????

??????? ????????: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ???????

??????? ????????: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ???????

??????? ????????: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ???????

??????? ????????: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ???????

??????? ????????: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ???????

??????? ????????: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ???????

??????? ????????: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ???????

??????? ????????: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ???????

??????? ????????: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ???????

??????? ????????: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ???????

??????? ????????: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ???????

??????? ????????: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ???????

??????? ????????: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ???????

??????? ????????: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ???????

??????? ????????: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ???????

??????? ????????: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ???????

??????? ????????: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum

??? ????? ????????

Großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung, viel Potenzial und großem Garten in bester Lage.

Zum Verkauf steht ein freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1967. Auf ca. 313 m² Wohnfläche und einem weitläufigen Grundstück von rund 1.275 m² bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenhaus oder als Kapitalanlage.

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand und eignet sich hervorragend für Käufer, die ein Objekt mit Charakter und Ausbaupotenzial suchen.

Die Immobilie gliedert sich in ein großzügiges Hauptwohnhaus mit 7 Zimmern und eine separat zugängliche Einliegerwohnung mit ca. 65? m² und 2 Zimmern – ideal für Gäste, ein Familienmitglied mit eigenem Haushalt oder zur Vermietung.

Je nach Bedarf lässt sich die Einliegerwohnung auf bis zu 142 m² erweitern, beispielsweise durch Integration des Obergeschosses. Alternativ kann das Obergeschoss als eigenständige Einheit genutzt werden – Anschlüsse für Küche und Bad sind bereits vorhanden.

Der einladende Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC führt in den hellen, offenen Wohnbereich mit Bibliothek und Kamin, einem separaten Wohnzimmer (ebenfalls mit Kamin) sowie einem Esszimmer. Hochwertige Holzeinbauten, große Fensterflächen und bodentiefe Türen zum Garten schaffen eine warme, stilvolle Wohnatmosphäre.

Ein Highlight ist die großzügige, teilweise überdachte Terrasse mit Außenkamin – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Weitere Außenflächen wie ein überdachter Sitzplatz und ein Balkon im Obergeschoss bieten zusätzlichen Wohnkomfort im Grünen.

Das ausgebaute Untergeschoss umfasst einen Sportraum, ein Gästezimmer, mehrere Lagerräume sowie eine Kellerbar mit Kachelofen – ideal für gesellige Abende. Ein integrierter Schutzraum mit separatem Fluchtweg bietet zusätzliche Sicherheit.

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 bietet durch ihre Verbindung zum angrenzenden Wirtschaftsraum beste Voraussetzungen für anspruchsvolle Kochvorhaben. Von hier gelangt man ebenfalls zur überdachten Terrasse und zur Garage.

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 zusätzliches Highlight: Das aktuell stillgelegte Schwimmbad im Erdgeschoss, das direkt an das Hauptschlafzimmer mit Ankleide angrenzt und reaktiviert werden kann – mit herrlichem Blick in den Garten.

Der liebevoll angelegte, vollständig eingefriedete Garten schafft Ruhe und Privatsphäre – ideal für Familien und Naturliebhaber. Drei Garagen sorgen für bequemes Parken und zusätzlichen Stauraum.

Fazit:
Diese Immobilie vereint großzügige Flächen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und gehobene Ausstattung auf einem repräsentativen Grundstück. Sie bietet Raum für individuelle Wohnträume, familiäre Konzepte oder attraktive Investitionen.

??????? ????????: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum

????????????? ??? ???????

- freistehendes Ein- bis Zweifamiliehaus
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- das Obergeschoss 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
- 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
und Zugang zur Terrasse / Garage
- besondere Hauseingangstür von Künstler designed
- Putz und Klinker Fassade
- Fußbodenheizung im TV Raum
- Schwimmbad
- Alarmanlage (zzt. stillgelegt)
- Kupferrohre
- Wasserfilter
- 3 Garagen
- oberhalb der Garage ist ein sehr großer Stauraum
- Schutzraum mit Notausgang (Untergeschoss)
- Untergeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut
- Kellerbar
- herrlicher Garten / bunt blühend bewachsen / komplett eingefriedet

??????? ????????: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum

??? ??? ??? ?????????

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

??????? ????????: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 181.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
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.

??????? ????????: 25013085 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com