

Düsseldorf – Stockum

# Lichtdurchflutete Penthouse-Wohnung mit 3 Balkonen und eigenem Gartenteil

Objektnummer: 25013003



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 630.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25013003 - 40474 Düsseldorf – Stockum

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

Objektnummer: 25013003 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25013003                 |
| Wohnfläche   | ca. 146,3 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 2                        |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1965                     |
| Stellplatz   | 2 x Tiefgarage           |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis             | 630.000 EUR   |
| Wohnungstyp           | Penthouse   |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig   |
| Bauweise              | Massiv  |
| Nutzfläche            | ca. 6 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung           | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                                 |

Objektnummer: 25013003 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                            |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis          |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 97.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.08.2033     | Energie-Effizienzklasse     | C                          |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1970                       |

Objektnummer: 25013003 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013003 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013003 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013003 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013003 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013003 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013003 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013003 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013003 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013003 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013003 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25013003 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Die Immobilie





Objektnummer: 25013003 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Ein erster Eindruck

Hier erwartet Sie eine helle und großzügige 3-Zimmer-Penthouse-Wohnung in einer charmanten, gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1965. Zusätzlich genießen Sie einen eigenen Gartenanteil auf dem beeindruckenden, rund 4.000 m<sup>2</sup> großen Parkgrundstück. Die Wohnung umfasst ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich in der 2. Etage wie folgt aufteilen: Ein großzügiger Wohn-/Essbereich, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Diele sowie eine praktische Abstellkammer. Das Herzstück der Wohnung ist der weitläufige Wohn-/Essbereich, der dank seiner großen Panoramafenster einen traumhaften Blick auf den parkähnlichen Garten mit altem Baumbestand bietet. Direkt an diesen Bereich schließt sich der erste und größte der drei Balkone an, der sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt. Die Küche, die an den Wohnbereich angrenzt, verfügt über einen zweiten Balkon, während die beiden Schlafzimmer jeweils Zugang zum vorderen Balkon haben. Dank großer Fensterflächen sind auch diese Räume angenehm lichtdurchflutet. Das Badezimmer mit einer modernen, begehbaren Dusche ist zentral über die Diele erreichbar. Eine kleine, praktische Abstellkammer rundet den durchdachten Grundriss ab. Obwohl das Badezimmer und die Fenster bereits modernisiert wurden, benötigt die Wohnung eine überschaubare Modernisierung und bietet Raum für eine kreative Gestaltung. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Badezimmer erneut in ein separates Bad und ein Gäste-WC aufzuteilen. Zwei Stellplätze in der benachbarten Tiefgarage der Wohnanlage ersparen Ihnen die Parkplatzsuche und sind bereits im Kaufpreis enthalten. Zwei zur Wohnung gehörende Kellerräume im Untergeschoss bieten zusätzlichen Stauraum. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses besonderen Angebots überzeugen!

Objektnummer: 25013003 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Ausstattung und Details

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, bedarf aber einer Modernisierung.

- großer Wohn-/ Essbereich
- große Panoramafont im Wohnbereich
- eigener Gartenteil auf dem rund 4.000 großen und parkähnlichem Grundstück
- insgesamt 3 Balkone
- gepflegte und kleine Wohnanlage (zwei Häuser á 6 Parteien)
- 2 Stellplätze bereits im Kaufpreis enthalten

Objektnummer: 25013003 - 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. Auch die Möglichkeiten für Sport und Freizeit (z.B. Tennis, Reiten) sind zahlreich. 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: 25013003 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 97.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25013003 - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 Düsseldorf  
E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)