

Düsseldorf – Stockum

# Lichtdurchflutete Penthouse-Wohnung mit großem Balkon und eigenem Gartenteil

CODE DU BIEN: 25013003N



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

PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 146,3 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013003N
Surface habitable	ca. 146,3 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1965
Place de stationnement	2 x Parking souterrain

Prix d'achat	595.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 6 m <sup>2</sup>
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	97.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.08.2033	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Une première impression

Hier erwartet Sie eine lichtdurchflutete und großzügige 3-Zimmer-Penthouse-Wohnung in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1965. Ein besonderes Highlight ist der eigene Gartenanteil auf dem rund 4.000 m<sup>2</sup> großen Parkgrundstück, das mit seinem alten Baumbestand eine idyllische Atmosphäre schafft. Die Wohnung erstreckt sich über ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche in der 2. Etage und bietet ein durchdachtes Raumkonzept: ein weitläufiger Wohn-/Essbereich, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Diele sowie eine praktische Abstellkammer. Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-/Essbereich, der durch bodentiefe Panoramafenster einen herrlichen Blick ins Grüne eröffnet. Von hier aus gelangen Sie auf den größten der drei Balkone, der sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt. Die angrenzende Küche verfügt über einen zweiten Balkon, während beide Schlafzimmer Zugang zu einem weiteren Balkon haben. Durch die großen Fensterflächen sind sämtliche Räume lichtdurchflutet und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre. Das zentral gelegene Badezimmer wurde modernisiert und verfügt über eine begehbare Dusche. Eine kleine Abstellkammer sorgt für zusätzlichen Stauraum. Während die Fenster bereits erneuert wurden, bietet die Wohnung Potenzial für eine persönliche Modernisierung. Zudem besteht die Möglichkeit, das Badezimmer in ein separates Bad und ein Gäste-WC zu unterteilen. Ein Stellplatz in der nahegelegenen Tiefgarage ist bereits im Kaufpreis enthalten und ersparen Ihnen die Parkplatzsuche. Ergänzend stehen zwei Kellerräume im Untergeschoss zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnangebot – wir freuen uns, Ihnen die Wohnung bei einer Besichtigung vorzustellen!

CODE DU BIEN: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25013003N - 40474 Düsseldorf – Stockum

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)