

Düsseldorf – Stockum

# Großzügiges 1-2 Familienhaus direkt am Nordpark

????????? ??????????: 24013010



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

???? ??????: 1.550.000 EUR • ??????????: ca. 211 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ??????? ????: 745 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24013010 - 40474 Düsseldorf – Stockum

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

???????? ??????????: 24013010 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ??? ??????

???????? ??????????	24013010	????? ???????	1.550.000 EUR
????????????	ca. 211 m²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	7		
?????????????? ??? ????????????	5	????????? ??????????????	?????????
????????????	3	????????????????????????	ca. 102 m²
????? ?????????????	1936	??????	
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24013010 - 40474 Düsseldorf – Stockum

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ????????	131.90 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	31.01.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	E
????????? ???		??????????????????	
????? ????????????	??????	??????????????	

???????? ??????????: 24013010 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013010 - 40474 Düsseldorf – Stockum

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



???????? ????????: 24013010 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ????????



???????? ??????????: 24013010 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????





???????? ??????????: 24013010 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013010 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013010 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013010 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



???????? ????????: 24013010 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ????????



???????? ????????: 24013010 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ????????



???????? ??????????: 24013010 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013010 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????





???????? ?????????: 24013010 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013010 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013010 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013010 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013010 - 40474 Düsseldorf – Stockum

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

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Ursprungsbaujahr 1936 mit seinem großzügigen, rund 745 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist ein Teil der historischen und gefragten Nordparksiedlung in Stockum. Das Haus wurde in den Jahren 1961 und 1975 erweitert und bietet nun eine Wohnfläche von ca. 211 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Einheiten mit jeweils eigenem Zugang verteilen. Hinzu kommt ein wohnlich ausgebauter und tagesbelichteter Kellerbereich mit rund 49 m<sup>2</sup>, der ebenfalls über einen eigenen Zugang verfügt. Dadurch bietet Ihnen diese Immobilie nach einer kreativen Auffrischung vielfältige Optionen. So kommt hier bspw. eine Nutzung als Einfamilienhaus, eine Kombination von Wohnen & Arbeiten oder ein Mehrgenerationen-Wohnen infrage. Eine Teilvermietung wäre eine weitere Alternative. Das Haus, welches sich architektonisch interessant in einer U-Form zum Garten öffnet, umfasst insgesamt sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer und drei Badezimmer. Eine hausbreite Terrasse zum großzügigen Garten sowie ein Balkon bieten Möglichkeiten zum Entspannen und Genießen mit Grünblick. Ein 1977 massiv erbauter Wintergarten neben der Terrasse bietet Ihnen weiteren Raum zur Entfaltung. Im Erdgeschoss befinden sich fünf Zimmer, die Küche, ein Bad und ein Gäste-Wc. Nach Betreten des linken Hauseingangs befindet sich zur linken Seite das Büro, zur rechten zwei Schlafzimmer und geradeaus gelangt man durch den Essbereich vorbei an der Küche zum großzügigen Wohnzimmer. Von diesem gelangt man zum großen Schlafzimmer und vorbei an einem aus Ziegeln gemauerten Kamin auch auf die Terrasse. Die rechte Hauseingangstür führt nach der Eingangsdiele direkt über eine Treppe in das erste Obergeschoss, wo sich die Einliegerwohnung mit zwei Zimmern befindet. Hier finden Sie ein Schlafzimmer, ein Duschbad, eine Küche und das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang auf dem Balkon mit Ausblick Richtung Nordpark. Das Haus ist mit mehreren Kellerräumen teilunterkellert, wobei die beiden größeren Räume und das Badezimmer unterhalb des 1975 erweiterten Gebäudeteils große Böschungsfenster aufweisen und als Fitness- oder Hobbyräume bestens geeignet sind. Unmittelbar am Haus befindet sich eine Garage mit elektrischem Tor und einem Stellplatz davor. Über die Garage haben Sie ebenfalls direkten Zugang in den Garten. Diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Ideen zu verwirklichen und das Haus nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Mit einer gelungenen Modernisierung wird dieses Haus zu einem gemütlichen Zuhause für Sie und Ihre Familie in exponierter und gefragter Lage. Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und das Potenzial dieser Immobilie näher kennenzulernen. Wir stellen Ihnen gerne weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ???????: 24013010 - 40474 Düsseldorf – Stockum

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung benötigt kreative Ideen, um das Potenzial den heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen.

Einige Merkmale sind u. a. :

- Baujahr von 1936, Um- und Ausbauten sowie Erweiterungen 1961 und 1975
- Kunststofffenster im EG von 2011 teilweise 3-fach verglast, im OG 2-fach verglast
- Einbauküche
- wohnlich ausgebauter Kellerbereich mit Tageslicht
- eingewachsener Garten
- offener Kamin im Wohnzimmer
- eine Garage zzgl. Stellplatz
- Brennwerttherme
- Einliegerwohnung mit separaten Eingang

??????? ????????: 24013010 - 40474 Düsseldorf – Stockum

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

In den 1930er Jahren entstanden, wird der Charakter der Nordparksiedlung von reizvollen Häusern und dicht bewachsenen Gartengrundstücken geprägt. Das Stadtteil-Zentrum im Bereich Kaiserswerther Straße/Am Hain/Stockumer Kirchstraße ist nur wenige Schritte entfernt und hält ein gut sortiertes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot bereit. Kindergärten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, ebenso wie das sportlich orientierte und gefragte Max-Planck-Gymnasium als weiterführende Schule. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe befinden sich der Nordpark, als Namensgeber der Siedlung, mit seinen ausgedehnten Grünflächen und das Rheinufer mit seinem kilometerlangen, autofreien Promenadenwegen, die zu sportlichen Aktivitäten einladen. Auch die City mit der Königsallee, die Altstadt mit der Rheinuferpromenade, der Yachthafen, der Aquazoo, das Schauspielhaus, die Oper und zahlreiche Sporteinrichtungen und vieles mehr sind von hier in wenigen Minuten erreichbar. Der Düsseldorfer Stadtteil Stockum bietet Ihnen somit ein urbanes und exklusives Wohnen verbunden mit einem lebendigen Stadtleben. Dank der Nähe zur Stadt können Sie hier die lebhafteste Gastronomie-Szene von der Kneipe bis zum Spitzen-Restaurant wie der "Schnellenburg" genießen. Neben den bereits genannten Freizeitmöglichkeiten erwartet Sie hier zudem ein tolles Kulturprogramm im naheliegenden Kunstmuseum oder auch der Tonhalle und somit echte Lebensqualität, die Stockum zu einer der Top- Lagen in der Landeshauptstadt macht. Auch die nächste Straßen-/U-Bahn-Station ist nur wenige Schritte entfernt. Von hier aus sind die City Düsseldorfs und auch die Internationale Schule (ISD) in wenigen Minuten erreicht. Und sollten Sie auf das Auto nicht verzichten wollen, so haben Sie hier optimale Verkehrsanbindungen durch den schnellen Anschluss an die A 52, A 57 und A 44 nach Neuss, Mönchengladbach und Krefeld und zum Düsseldorfer Flughafen. Insgesamt also eine hervorragende Situation für ein städtisches aber im Grünen gelegenes Familiendomizil!

???????? ??????????: 24013010 - 40474 Düsseldorf – Stockum

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 131.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.



???????? ??????????: 24013010 - 40474 Düsseldorf – Stockum

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

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

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50 ??????????????  
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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