

Düsseldorf – Stockum

# Luxuriöses 3,5-Zimmer-Juwel in Stockum: ruhig gelegen, exklusives Wohnen

????????? ??????????: 24013078



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

???? ??????: 1.190.000 EUR • ??????????: ca. 170,07 m<sup>2</sup> • ??????????: 3.5

???????? ??????????: 24013078 - 40474 Düsseldorf – Stockum

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

???????? ??????????: 24013078 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ??? ??????

???????? ??????????	24013078	????? ???????	1.190.000 EUR
????????????	ca. 170,07 m <sup>2</sup>	????????????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3.5		
?????????????? ??? ????????????	2	????? ??????????????	2024
????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1970	????????????????	ca. 41 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24013078 - 40474 Düsseldorf – Stockum

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	143.10 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	19.08.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	E
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	??????	?????????????	

???????? ??????????: 24013078 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013078 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013078 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013078 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilien-  
bewertung –  
schnell und  
unverbindlich.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung / Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf **VON POLL IMMOBILIEN Home**.

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



???????? ??????????: 24013078 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013078 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



???????? ????????: 24013078 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ????????



???????? ??????????: 24013078 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013078 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013078 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013078 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013078 - 40474 Düsseldorf – Stockum

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



???????? ??????????: 24013078 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



???????? ??????????: 24013078 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ?????????



???????? ????????: 24013078 - 40474 Düsseldorf – Stockum

?? ????????



??????? ???????: 24013078 - 40474 Düsseldorf – Stockum

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

Diese exquisite Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines eleganten Zweifamilienhauses und bietet eine großzügige Wohnfläche von etwa 150 m². Sie umfasst 3,5 Zimmer, darunter zwei einladende Schlafzimmer, ein geschmackvoll gestaltetes Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Die weitläufige Küche fügt sich offen in den Essbereich ein und schafft so eine harmonische Atmosphäre. Die umfassende Kernsanierung, die im Jahr 2023/2024 abgeschlossen wurde, verleiht der Immobilie einen neuwertigen Charakter und ermöglicht den Erstbezug nach der Renovierung. Die Wohnung überzeugt durch ihre erstklassige Ausstattung und ist mit einer Gas-Zentralheizung ausgestattet, die durch eine Fußbodenheizung ergänzt wird und in allen Räumen für wohlige Wärme sorgt. Im Untergeschoss stehen zwei separate Räume sowie ein geräumiger Flur zur Verfügung, die sich ideal als Hobby-, Fitness- oder Wellnessbereich nutzen lassen. Eine großzügige Terrasse lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen und gemütliche Stunden im Freien zu verbringen. Der gepflegte Garten umrahmt die Wohnung und bietet von allen Seiten einen freien Blick ins Grüne. Die durchdachte Raumgestaltung und die moderne Einrichtung schaffen viel Platz und Komfort für den Alltag. Die offene Küche (Thelen) ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und lädt zum Kochen und Genießen ein. Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in Stockum und bietet hervorragende Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten. Das Stadtzentrum ist bequem erreichbar und hält eine Vielzahl an Restaurants, Geschäften und Freizeitangeboten bereit. Auch Kaiserswerth ist in wenigen Minuten zu erreichen. Insgesamt zeichnet sich diese Wohnung durch ihre hochwertige Ausstattung, die großzügige Raumaufteilung und die zentrale Lage aus. Sie ist ideal für Paare oder kleine Familien, die ein modernes und komfortables Zuhause suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnraum begeistern!

??????? ????????: 24013078 - 40474 Düsseldorf – Stockum

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

Kernsanierte Eigentumswohnung in Villenartigem 2-Familienhaus  
Erdgeschoss  
Eigentumswohnung wie ein Haus nutzbar  
großer Garten  
große Terrasse  
Parkettboden  
Granitboden  
geräumiger Eingangsbereich  
Gäste-WC  
Luxus Einbauküche von Thelen in weiß mit Granitarbeitsflächen  
Quooker (direkt heißes Wasser vom Hahn)  
Weinkühlschrank  
Dampfgarer  
Gaggenau und Liebherr Geräte  
3-fach-verglaste-Fenster // Schallschutzfenster  
Aussenrolläden elektrisch  
Alarmanlage mit Kamerasystem  
Maisonette Erdgeschoss und Untergeschoss  
Vorbereitung für eine Sauna im Untergeschoss  
Garage und Stellplatz davor  
Vorbereitung für eine Wallbox  
Schlafzimmer mit Ankleide, Ausstattung von Thelen und Badezimmer en suite  
Goldverziertes Masterbadezimmer mit Doppelwaschtisch und Unterbauschränk  
in der Wand verborgene Toilettenrollenhalter und Toilettenbürste  
Hochschrank im Badezimmer  
hohe Decken im Erdgeschoss  
Büroraum oder weiteres Schlafzimmer mit großem Eckfensterelement und Zugang zur  
Terrasse  
Zugang vom Garten zur Garage

??????? ????????: 24013078 - 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. 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

???????? ??????????: 24013078 - 40474 Düsseldorf – Stockum

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 143.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. 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.

???????? ??????????: 24013078 - 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)